SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.6.3.1 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 2006.

BEGRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR
1-2023-1
Fecha: 2023-03-14
Anexos: 20H-PLANOS
Asunto: DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN
Destino: SUBD PREV DEG MIENT
Tipo: COMUNICACIÓN INTERNA
Origen: CONURBES

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social **CONURBES SAS**	2. Identificación	Número **NIT 900141832-0**
3. Representante legal de la persona jurídica **FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA**	4. Identificación del representante legal **19122188**	5. Registro para la enajenación de inmuebles **2007173**
6. Dirección **CALLE 64 113D 10 PISO 2 LC 13**	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico **conurbes@hotmail.com**	8. Teléfono **6016943962**

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda **CRISTALES DE MURANO**	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa **UNICA**

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
68 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social 12 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria más

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) **CALLE 64D 113B 35**	13. Localidad – UPZ **Engativá - UPZ 74 ENGATIVA**
14. Estrato **2**	15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) **12**
16. Licencia de urbanismo / Fecha de ejecutoria / Curaduría	17. Licencia de construcción **11001-1-22-2231** / Fecha de ejecutoria **06/07/2022** / Curaduría **1**

18. Área del lote según licencia de construcción (m²) **1696**	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) **4125.32**	20. Área a construir para esta radicación (m²) **4125.32**
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa **NO tiene Amenaza** y **NO requiere obras de mitigación**	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo **%**	23. Oficio del aval, con Radicación N° **2-2022-**
24. Chip(s) **AAA0068XHRU**	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) **50C-88084**	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos **70% $ 2,267,300,000**	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. **01-feb.-2024**	

28. Estará sometido a Propiedad horizontal? **SI**	Escritura número	Fecha EN TRAMITE	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? **NO**	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? **SI**	Entidad Fiduciaria **FIDUBOGOTA**	Escritura o Contrato número **1507**	Fecha **15-abr.-2023** / Notaría **13**

31. Tiene Fiducia de administración recursos? **SI**	Entidad Fiduciaria **FIDUCOOMEVA**	Contrato **2-3100555**	Fecha **03-sept.-2021**	Vigencia **03-sept.-2021**	Prórroga **28/05/2023**

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202300431

FECHA 14 MAR 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: 05 ABR 2023

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
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 de 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.

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

(1)

SOLICITANTE: CONURBES SAS.

Nombre del Proyecto: CRISTALES DE TIBABUYO.

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el registro se encuentre activoe SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.			
	El solicitante es único titular del dominio.			
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	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.	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura.	✓		
	Identifica al (los) enajenante(s).	✓		
	La información corresponde al proyecto.	✓		
	El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	✓		
	Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación.	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	Formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 y promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		NA	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		NA	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.		NA	
	Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		NA	
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	Formato Presupuesto Financiero de Ingresos y Gastos- PM05-FO121, validar Área del lote y Área de construcción según licencia aportada, debidamente diligenciados.	✓		
	Información coherente con los demás soportes.			
	Formato Presupuesto Financiero del Flujo de caja - PM05-FO122 en miles y periodos bimestrales.	✓		
	Soportes contables: Estados financiero (Balance General, Estado de Resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.			
	El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.			
	Soporte créditos particulares y/o financieros.		✓	
	Créditos de particulares certificado por contador público o aparecen en las notas contables.		✓	
	Créditos de particulares indican su destino.		✓	
	Formato Presupuesto financiero de ventas - PM05-FO123. Información de ventas para todas las unidades.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	✓		
	Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	✓		
	La licencia corresponde al proyecto.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la curaduría.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras de mitigación, y la licencia indica que no requiere Fase II con el concepto del FOPAE (o IDIGER).		✓	
Forma de presentar los documentos.	Formatos impresos correcta y completamente.			
	Ausencia de tachones y/o enmendaduras.			
	Todos los campos pertinentes diligenciados.			
	Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.			
	Documentos debidamente firmados.			
	Documentos legibles.			
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.			

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos			
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta			

2. VISITA A OBRAS DE MITIGACIÓN POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA MEDIA O ALTA			
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la licencia de construcción del proyecto.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Que incluyan recomendaciones de las obras de mitigación, planos, firmas.			
Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto			
OBSERVACIONES			

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Y Moque cc: 1233891841

Fecha de verificación: 13-03-2023 / 14-03-2023. **Firma del profesional:** Laura Y Moque.

RADICACIÓN COMPLETA: ☒

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

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

Nombre: _____ Firma: _____

C.C: _____

laura.moque@habitatbogota.gov.co.

(2)

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23355164C7B3D

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONURBES S A S
Nit: 900141832 0 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01688189
Fecha de matrícula: 27 de marzo de 2007
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 25 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 64 113D 10 Piso 2 Local 13
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: conurbes@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 6943962
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 64 113D 10 Piso 2 Local 13
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: conurbes@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 6943962
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACION A23355164C7B3D

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

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

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. 0000001 del 23 de marzo de 2007 de Empresario, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de marzo de 2007, con el No. 01119314 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CONURBES EMPRESA UNIPERSONAL QUE PODRA FUNCIONAR BAJO LA SIGLA CONURBES E U.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 04 del 5 de mayo de 2009 de Empresario, inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de mayo de 2009, con el No. 01299078 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CONURBES EMPRESA UNIPERSONAL QUE PODRA FUNCIONAR BAJO LA SIGLA CONURBES E U a CONURBES S A S.

Por Acta No. 04 del empresario, del 05 de mayo de 2009, inscrita el 20 de mayo de 2009 bajo el número 01299078 del libro IX, la empresa unipersonal de la referencia se convirtió en sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de: CONURBES S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 20 de diciembre de 2030.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto social principal el desarrollo de las

siguientes actividades: a) La prestación de servicios profesionales, asesorías, consultorías y la ejecución de obras relacionadas con la ingeniería en todas sus ramas y la arquitectura ya sea que se presten en el país o en el exterior. En desarrollo del objeto social propuesto la sociedad podrá promocionar, comprar, vender bienes muebles e inmuebles, construir, organizar y realizar toda clase de servicios de consultoría técnica en las diferentes áreas de la ingeniería y la arquitectura, efectuar contratos con terceros para estudios y/o diseños, realizar interventorías para la ejecución de obras civiles o de arquitectura, participar y realizar en forma independiente o en consorcio, unión temporal o en asociación con otras sociedad consultorías y ejecución de obras de ingeniería en todas sus ramas y de arquitectura, en Colombia o en el exterior, pudiendo ellos referirse entre otros a los siguientes trabajos: realización de consultorías, interventorías y obras de ingeniería de toda clase, estructuras, obras electromecánicas o instalaciones industriales de toda clase; realizar construcciones civiles y montajes integrales de centrales de generaciones eléctricas de toda clase; incluyendo el suministro de materiales; construir puertos, terminales, plazas, calles, carreteras y autopistas, caminos y demás elementos complementarios de un sistema vial, tales como terminales de transporte, puentes, pasos a nivel, muelles, así como ejecutar la interventoría y mantenimiento de los mismos; efectuar la construcción de toda clase de elementos relacionados con el transporte de materiales; el suministro y montaje de estructuras metálicas o de hormigón para todo tipo de construcciones; construcción civil y montaje de sistema de telefonía con todas las obras complementarias; también podrá celebrar contratos de transporte de insumos y materiales necesarios para la construcción. Igualmente en desarrollo de dicho objeto la sociedad podrá comprar, vender, arrendar, instalar, etc. Materiales, terrenos, inmuebles, equipos que se relaciones con la industria de la construcción, importar y/o exportar equipos de ingeniería, participar en licitaciones de carácter públicas o privadas, concurso de prestaciones de servicios de construcción, de suministro, de arrendamientos, de consultoría, de interventoría, de administración delegada y todas aquellas reguladas por el estatuto de contratación o normas de carácter civil o comercial, mediante asociación, consorcio o unión temporal, tomar, intervenir en toda clase de operaciones de crédito o financiera que le permitan adquirir fondos para el desarrollo de sus negocios, girar, captar, asegurar, cobrar y negociar en general todas clase de títulos de crédito; celebrar con establecimientos de créditos y de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23355164C7B3D

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

---

compañías aseguradoras toda clase de operaciones; realizar, celebrar, ejecutar en general todos lo actos o contratos complementarios de los anteriores accesorios, y los que sean necesarios al buen logro de la sociedad; solicitar licencias, permisos, autorizaciones, concesiones necesarias para el desarrollo del objeto social; y realizar todo acto licito de comercio en Colombia en el exterior. Para el adecuado cumplimiento del objeto social, la sociedad podrá: Adquirir o enajenar todo tipo de acciones, cuotas, participaciones o intereses en todo tipo de sociedades nacionales o extranjeras y en general realizar todo tipo de actos y celebrar todo tipo de contratos y negocios que le permitan a la sociedad desarrollar su objeto social y realizar actividades afines. En el desarrollo del objeto antes enunciado, la sociedad podrá promover y fundar establecimientos; adquirir a cualquier titulo toda clase de bienes muebles o inmuebles, rurales o urbanos, arrendarlos, gravarlos y darlos en garantia de sus propias obligaciones; explotar marcas, nombres comerciales, patentes, invenciones o cualquier otro bien incorporal, siempre que sean afines al objeto principal; girar, aceptar, endosar, cobrar y pagar toda clase de titulos valores; participar en licitaciones públicas y privadas o contratación directa, subastas, concesiones, celebrar operaciones de seguros, transportes, cuentas en participación, contratos con entidades bancarias o financieras, realizar toda clase de operaciones con titulos valores, prestar asesorias en general, celebrar todo acto o contrato que se relacione o no directamente con el objeto social principal. En desarrollo de los negocios que integran el objeto social, primordial atrás expresado, el estudio de titulaciones, créditos, cobros de cartera, podrá además establecer agencias comerciales, complementarias y asumir la representación de casas nacionales y extranjeras; aprobar o suscribir capitales o concurrir con su industria a la formación del desarrollo de actividades comerciales, iguales o similares al objeto social aquí previsto; dar o recibir dinero u otros valores a titulo de mutuo con o sin interés, con garantias reales, prendarias o de hipotecas o con garantias personales; podrá avalar obligaciones para con terceros, podrá suscribir préstamos con personas naturales o juridicas, celebrar contratos de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles; abrir cuentas bancarias, girar, endosar, aceptar, adquirir, protestar, cancelar, pagar y recibir en pago instrumentos negociables u otros titulos valores y en general realizar en cualquier parte del pais o del exterior toda clase de operaciones civiles o comerciales que tengan relación directa o no con el objeto social expresado.

6

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23355164C7B3D

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

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : $1.612.223.000,00
No. de acciones : 1.612.223,00
Valor nominal : $1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : $1.612.223.000,00
No. de acciones : 1.612.223,00
Valor nominal : $1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : $1.612.223.000,00
No. de acciones : 1.612.223,00
Valor nominal : $1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un Gerente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Corresponde al Gerente la representación legal de la sociedad y las siguientes funciones: A) Nombrar y remover libremente a todos los empleados de la compañía cuyo nombramiento y remoción no corresponda a la Asamblea de Accionistas o accionista único. B) Convocar a la Asamblea de Accionistas cuando exista un número plural de accionistas. C) Presentar a la Asamblea de Accionistas o accionista único los planes, las cuentas, los inventarios y el balance general de cada ejercicio, con un proyecto de distribución de utilidades o de cancelación de las pérdidas liquidadas. D) Presentar a la asamblea de accionista o accionista único en sus reuniones ordinarias un informe detallado sobre la marcha de los negocios sociales. E) Mantener a la Asamblea de Accionistas o accionista único informados de los negocios sociales y suministrarle todos los datos o informaciones que

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23355164C7B3D

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

solicite. F) Otorgar los poderes especiales para la inmediata defensa de los intereses sociales G) Apremiar a los empleados y demás dependientes de la compañía para que cumplan oportunamente con los deberes a su cargo y vigilar continuamente la marcha de las empresas sociales. H) Cumplir y hacer cumplir los estatutos y las decisiones de la junta de socios. I) Ejercer todas las funciones que le delegue la Asamblea de Accionistas o el accionista único y las demás que le confieren los estatutos o las leyes por la naturaleza del cargo. Funciones del Subgerente: además de reemplazar al Gerente en sus faltas absolutas temporales u ocasionales, las que le señale la Asamblea de Accionistas o el accionista único.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 04 del 5 de mayo de 2009, de Empresario, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de mayo de 2009 con el No. 01299078 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Felix Antonio Tellez Espinosa	C.C. No. 000000019122188

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 04 del 5 de mayo de 2009 de la Empresario	01299078 del 20 de mayo de 2009 del Libro IX
Acta No. 005 del 8 de junio de 2009 de la Junta de Socios	01308218 del 26 de junio de 2009 del Libro IX
Acta No. 6 del 10 de febrero de 2010 de la Accionista Único	01364232 del 24 de febrero de 2010 del Libro IX
Acta No. 015 del 12 de diciembre de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02169986 del 26 de diciembre de 2016 del Libro IX
Acta del 4 de abril de 2019 de la	02448950 del 16 de abril de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23355164C7B3D

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

Accionista Único	2019 del Libro IX
Acta No. 17 del 6 de septiembre de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02507195 del 18 de septiembre de 2019 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $ 1.417.350.000
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

9

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23355164C7B3D

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de marzo de 2022. Fecha de envio de información a Planeación : 25 de marzo de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

10

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de febrero de 2023 Hora: 16:24:17
Recibo No. AA23355164
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A23355164C7B3D

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

****

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

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

11

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234345241088D

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Sigla: FIDUBOGOTA S.A.
Nit: 800142383 7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matricula No. 00472900
Fecha de matrícula: 2 de octubre de 1991
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2022
Grupo NIIF: Entidades públicas que se clasifiquen según el Articulo No. 2 de la Resolución 743 del 2013, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 67 No 7 - 37 P 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono comercial 1: 3485400
Teléfono comercial 2: 3220602
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 67 No 7 - 37 P 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono para notificación 1: 3485400

Constanza del Pilar Poentes Trujillo

12

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434324
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234345241088D

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

Teléfono para notificación 2: 3220602
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 1017 de la Notaría 01 de Bogotá D.C., del 12 de marzo de 2002, inscrita el 14 de marzo de 2002 bajo el número 818844 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A, por el de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A pero podrá usar la sigla FIDUBOGOTA S.A.

Por Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría 01 de Bogotá D.C., inscrita el 29 de junio de 2007 bajo el número 1141349 del libro IX, la sociedad de la referencia absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A., la cual se disuelve sin liquidarse.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 00667 del 04 de junio de 2021, el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 15 de Junio de 2021 con el No. 00190191 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal (revisión contrato) No. 110013103045 2021 0009200 de Eddi José Martinez Arzuaga CC. 72.244.665 y Maria Mónica Manjarres Sierra CC. 1.065.564.286 en nombre propio y como representantes de sus menores hijos Elena y Mauricio Martinez Manjarres y Jorge Andrés Páez Manjarres contra GRUPO ANDINO MARÍN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. -
GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTÁ,
FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTÁ, GRAMA MARÍN ARDILA Y CÍA.

S. C.A., FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del encargo fiduciario de INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CARTGERA COLECTIVA ABIERTA CON PACTO DE PERMANENCIA CONSOLIDAR.

Mediante Oficio No. 0908 del 21 de junio de 2021, el Juzgado 1 Civil del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 13 de Julio de 2021 con el No. 00190475 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal No. 08001-31-53-001-2021-00005-
00 de Luis Fernando
Triana Avila CC. 2.231.569 y otros, Contra: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A.

Mediante Auto Sin Num del 23 de agosto de 2021, el Juzgado 3 Civil Municipal de Armenia (Quindio), inscrito el 20 de Septiembre de 2021 con el No. 00191724 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso No. 63-001-40-03-003-2021-00262-00.

Mediante Oficio No. 0006-
23 del 11 de enero de 2023, el Juzgado 27
Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 16 de Febrero de 2023 con el No. 00203312 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 11001310302720220014900, de Carlos Severo Espinel Jiménez C.C. 17.183.183, contra FIDUCIARIA BOGOTA SA NIT. 800.142.383-7.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 4 de octubre de 2091.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto exclusivo la realización de todas las

operaciones y actividades que la ley le permita a las sociedades fiduciarias, en especial el titulo XI del libro IV del Código de Comercio, la Ley 45 de 1923, la Ley 45 de 1990, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y demás normas concordantes y complementarias, y en general todas aquellas operaciones y actividades que la ley autorice realizar a las sociedades fiduciarias. Sin perjuicio de la generalidad de su objeto, la sociedad estará particularmente autorizada para: 1. Celebrar toda clase de contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario. 2. Tener la calidad de fiduciario, según lo dispuesto en el Articulo 1226 del Código de Comercio. 3. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece. 4. Obrar como agente de transferencia y registro de valores. 5. Obrar como representante de tenedores de bonos o de titulos. 6. Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como sindico, curador de bienes o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designarlas con tal fin. 7. Prestar servicios de asesoría financiera. 8. Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil constituida por un numero plural de sociedades, de conformidad con lo dispuesto en el Articulo 3 del Decreto 1026 de 1990 y demás normas que lo adicionen o modifiquen, sin perjuicio de los previsto en los Articulos 1 y 2 IBIDEM. Igualmente, la sociedad podrá emitir bonos por cuantía de dos o más empresas, siempre y cuando un establecimiento de crédito se constituya en avalista o deudor solidario del empréstito y se confiera a la sociedad la administración de la emisión. 9. Administrar fondos de pensiones de jubilación, fondos comunes ordinarios y fondos comunes especiales, en los términos y condiciones establecidos en la ley. 10. Celebrar contratos de administración fiduciaria de la cartera y de las acreencias de las entidades financieras que han sido objeto de toma de posesión para liquidación. Para el desarrollo del objeto social la sociedad podrá celebrar y ejecutar en general todos los actos o contratos preparatorios, complementarios o accesorios que se relacionen con el objeto social determinado en el presente artículo.

17

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2343452410080

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

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : $30.000.000.000,00
No. de acciones : 30.000.000,00
Valor nominal : $1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : $28.585.349.000,00
No. de acciones : 28.585.349,00
Valor nominal : $1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : $28.585.349.000,00
No. de acciones : 28.585.349,00
Valor nominal : $1.000,00

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 73 del 22 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de octubre de 2022 con el No. 02887548 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	German Salazar Castro	C.C. No. 79142213
Segundo Renglon	Jorge Ivan Villegas Montoya	C.C. No. 17090722
Tercer Renglon	Maria Del Rosario Cordoba Garces	C.C. No. 41541461

18

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234345241088D

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

Cuarto Renglon	Jorge Andres Obregon Santodomingo	C.C. No. 8721776
Quinto Renglon	Mauricio Fonseca Saether	C.C. No. 80421885

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Cesar Euclides Castellanos Pabon	C.C. No. 88155591
Segundo Renglon	Jaime Eduardo Ruiz Llano	C.C. No. 19327081
Tercer Renglon	Alfonso Rodriguez Azuero	C.C. No. 19058948
Cuarto Renglon	Diego Rodriguez Piedrahita	C.C. No. 19391085
Quinto Renglon	German Michelsen Cuellar	C.C. No. 17147059

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 73 del 22 de marzo de 2022, de Asamblea General, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de junio de 2022 con el No. 02849402 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 860000846 4

Por Documento Privado del 29 de abril de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de julio de 2021 con el No. 02722676 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234345241088D

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Jaime Andres Vanegas Niño	C.C. No. 1032364758 T.P. No. 179676-T

Por Documento Privado del 2 de agosto de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de agosto de 2022 con el No. 02864399 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Andres Felipe Sogamoso Monroy	C.C. No. 1014238657 T.P. No. 223405-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 1337 de la Notaria 65 de Bogotá D.C. del 22 de agosto de 2019, inscrita el 16 de septiembre de 2019 bajo el registro No 00042256 del libro V, compareció Buenaventura Osorio Martinez, identificado con cédula de ciudadania No. 2.964.994 en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general a Andres Noguera Ricaurte, identificado con cédula de ciudadania número 80.503.834 de Bogotá, a fin de que en nombre y representación de la sociedad de la referencia: Firme los otrosis, aclaraciones y modificaciones que deban realizarse a los contratos fiduciarios que celebre la sociedad fiduciaria. Suscriba cesiones de posición contractual de fiduciario en caso de presentarse. Se Notifique y acepte las cesiones de posición contractual de fideicomitentes y/o beneficiarios. Otorgue poderes especiales para escriturar las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, en los cuales Fiduciaria Bogotá S.A. sea vocera de los fideicomisos, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Articulo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICOMITENTE respectivo. Suscriba escrituras públicas de constitución de hipoteca por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A., a favor de Entidades Financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones a dichas escrituras. Suscriba

20

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2343452410880

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

---

escrituras públicas de constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones o modificaciones a dichas escrituras. Suscriba escrituras públicas de división material, englobe, desenglobe, segregación, constitución de servidumbre, cancelación de servidumbre, constitución de urbanización de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión, suscribir las aclaraciones o modificaciones a dichas escrituras. Suscriba los pagarés y/o solicitud de desembolso, derivados de los créditos otorgados a los Fideicomisos que administre la FIDUCIARIA. Emita las Certificaciones de la calidad de FIDEICOMITENTES, o las que se requieran en ejecución de los contratos fiduciarios o suscriba Coadyuvancias a favor de Entidades Públicas o Privadas. Otorgue las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Articulo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICÓMITENTE respectivo. Suscriba las respuestas a los Derechos de petición, respuestas a quejas, tutelas, solicitudes de Entes de Control presentadas a Fiduciaria Bogotá S.A. Suscriba las comunicaciones relacionadas con impuestos, Aperturas y novedades de cuentas de Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera de los Patrimonios Autónomos que administra. Suscriba las Certificaciones relacionadas con Proyectos de Vivienda de Interés Social Vis a favor de los fideicomitentes. Parágrafo: El apoderado no podrá sustituir el presente poder y no tendrá derecho a remuneración diferente a la establecida como empleado de FIDUCIARA BOGOTÁ SA. El presente poder terminará automáticamente por las causas legales o si el apoderado deja de ser empleado de FIDUCIARIA BOGOTÁ SA.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
3178	30-IX-1.991	11 BOGOTA	2-X-1.991 - 341.396
108	22-I -1.993	11 STAFE BTA	26- I-1.993 - 393.669
2967	27-IX-1.993	11 STAFE BTA	6- X-1.993 - 422.716
2838	08-X--1.996	11 STAFE BTA	07-XI-1.996 - 561.130

21

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2343452410880

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

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0001357 del 30 de septiembre de 1999 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.	00704124 del 17 de noviembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002001 del 30 de agosto de 2000 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.	00744636 del 13 de septiembre de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0001017 del 12 de marzo de 2002 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	00818844 del 14 de marzo de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0001367 del 5 de abril de 2005 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	00985596 del 12 de abril de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0001755 del 5 de abril de 2006 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01050928 del 20 de abril de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0000003 del 3 de enero de 2007 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01101954 del 9 de enero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0003461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01141349 del 29 de junio de 2007 del Libro IX
E. P. No. 312 del 30 de enero de 2009 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01272897 del 5 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1677 del 17 de abril de 2009 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01294195 del 4 de mayo de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2354 del 17 de junio de 2010 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01414434 del 16 de septiembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 4849 del 9 de noviembre de 2010 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01430150 del 19 de noviembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 1845 del 18 de abril de 2011 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01480592 del 20 de mayo de 2011 del Libro IX
Acta No. 56 del 28 de febrero de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01740056 del 18 de junio de 2013 del Libro IX

22

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234345241088D

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

E. P. No. 0439 del 27 de marzo de 2013 de la Notaría 65 de Bogotá D.C.	01719701 del 5 de abril de 2013 del Libro IX
E. P. No. 0269 del 3 de marzo de 2017 de la Notaría 65 de Bogotá D.C.	02218700 del 25 de abril de 2017 del Libro IX
E. P. No. 0306 del 2 de marzo de 2020 de la Notaría 65 de Bogotá D.C.	02559649 del 3 de marzo de 2020 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 21 de enero de 1999 , inscrito el 22 de enero de 1999 bajo el número 00665541 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:
- GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S A
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: No reportó
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 31 de enero de 2019 de Empresario, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el número 02419547 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:
- Luis Carlos Sarmiento Angulo
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 2 Artículo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2018-12-31

Se aclara el grupo empresarial, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el No. 02419547 del libro IX, en el sentido de indicar que la persona natural Luis Carlos Sarmiento Angulo (matriz), configuró grupo empresarial con las siguientes sociedades: ADMINEGOCIOS S.A.S.; TAXAIR S.A.; SEGUROS ALFA S.A.; SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.; NEGOCIOS Y BIENES S.A.S.; INVERSIONES VISTA HERMOSA S.A.S.; INVERSEGOVIA S.A.; ORGANIZACIÓN LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADA; INVERPROGRESO S.A.; LCSA Y CIA. S. EN C.; GESTORA ADMINEGOCIOS & CIA. S. EN C.;

23

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2343452410880

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

LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO &. CIA. LTDA.; GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.; INDICOMERSOCIOS S.A.; INPROICO S.A.; SOSACOL S.A.; AMINVERSIONES S.A.; SOCINEG S.A.; EL ZUQUE S.A.; ACTIUNIDOS S.A.; RELANTANO S.A.; ACTIVOS TESALIA S.A.S.; RENDIFIN S.A.; BIENES Y COMERCIO S.A.; ESADINCO S.A.; SADINSA S.A.; CODENEGOCIOS S.A.; PETREOS S.A.S.; INVERSIONES ESCORIAL S.A.; POPULAR SECURITIES S.A.; VIGIA S.A.; TELESTUDIO S.A.; CORPORACIÓN PUBLICITARIA DE COLOMBIA S.A.; CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.; BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.; A TODA HORA S.A - ATH; BANCO DE BOGOTÁ S.A.; FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. - FIDUBOGOTÁ; MEGALINEA S.A; AVAL SOLUCIONES DIGITALES S.A.; ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.; ALMAVIVA GLOBAL CARGO S.A.; ALMAVIVA ZONA FRANCA S.A.; SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR S.A.; APORTES EN LINEA S.A.; BANCO DE OCCIDENTE S.A.; FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; VENTAS Y SERVICIOS S.A.; BANCO POPULAR S.A.; FIDUCIARIA POPULAR S.A.; INCA FRUEHAUF - INCA S.A.; ALPOPULAR S.A.; ALPOPULAR CARGO S.A.S.; CORPORACIÓN FINANCIERA COLOMBIANA S.A.; FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO; CASA DE BOLSA S.A. SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA; INDUSTRIAS LEHNER S.A.; TEJIDOS SINTETICOS DE COLOMBIA S.A. - TESICOL; PROMOTORA Y COMERCIALIZADORA TURISTICA SANTAMAR S.A.; COLOMBIANA DE LICITACIONES Y CONCESIONES S.A.S.; PLANTACIONES UNIPALMA DE LOS LLANOS S.A.; PROYECTOS DE INGENIERIA Y DESARROLLO S.A.S. - PROINDESA S.A.S; CFC GAS HOLDING S.A.S.; CFC PRIVATE EQUITY HOLDINGS S.A.S.; CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.; CONCESIONARIA NUEVA VÍA AL MAR S.A.S.; VALORA S.A.; AGRO SANTA HELENA S.A.S.; PLANTACIONES SANTA RITA S.A.S.; HEVEA DE LOS LLANOS S.A.S; TSR 20 INVERSIONES S.A.S.; HEVEA INVERSIONES S.A.S.; AGRO CASUNA S.A.S.; ESTUDIOS Y PROYECTOS DEL SOL S.A.S.; CONSTRUCTORA DE INFRAESTRUCTURA VIAL S.A.S. - CONINVIAL; PEAJES ELECTRONICOS S.A.S; CONCESIONARIA PANAMERICANA S.A.; CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. - COVIANDINA; CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S. - COVIORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A. - PISA; CONCESIONES CCFC S.A.; ORGANIZACIÓN PAJONALES S.A.; MAVALLE S.A.; ESTUDIOS PROYECTOS E INVERSIONES DE LOS ANDES S.A.; CONCESIONARIA VIAL DE LOS ANDES S.A.S. - COVIANDES S.A.S.; HOTELES ESTELAR S.A.; ESENCIAL HOTELES S.A.; COMPAÑÍA HOTELERA CARTAGENA DE INDIAS S.A.; CFC ENERGY HOLDING S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL PACIFICO S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL MAR S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL MAR S.A.S.; COMPAÑÍA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S. - COVIDENSA; GESTORA EN

24

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234345241088D

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

INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES ANDINOS S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL ANDINO S.A.S.; CASA EDITORIAL EL TIEMPO S.A.; CEETTV S.A.; CÍRCULO DE LECTORES S.A.S.; INTERMEDIO EDITORES S.A.S.; PRINTER COLOMBIANA S.A.S.; TÉMPORA S.A.S.; LEADERSEARCH S.A.S. MAGAZINES CULTURALES S.A.S.; METROCUADRADO.COM S.A.; PAUTEFACIL.COM S.A.S. en liquidación. (subordinadas).

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630
Actividad secundaria Código CIIU: 6431

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o

25

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A234345241088D

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

---

inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $ 237.748.017.028
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 8 de abril de 2022. Fecha de envio de información a Planeación : 16 de febrero de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

26

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 11:54:33
Recibo No. AA23434524
Valor: $ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2343452410880

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

****

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

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

(27)

Certificado Generado con el Pin No: 2565155048310256

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 13:30:03

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 800142383-7

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Resolución S.F.C. No 0931 del 19 de junio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión entre la Fiduciaria Bogotá S.A. (absorbente) y la Fiduciaria del Comercio S.A. (absorbida), protocolizada mediante Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3615 del 04 de octubre de 1991

REPRESENTACIÓN LEGAL: La sociedad estará a cargo de un Presidente, quien llevará la representación legal de la misma, y será elegido de la forma prevista en estos Estatutos. Este podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá (los) suplente(s) que designe la Junta Directiva y quien (es) lo reemplazará (n) en sus faltas absolutas o temporales, en el orden que determine la misma Junta. Tanto el Presidente de la sociedad como su (s) suplente (s) será (n) elegido (s) por la Junta Directiva para un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, y podrá (n) ser reelegido (s) indefinidamente y removido (s) libremente. Si vencido el periodo indicado no se hubieren realizado nuevos nombramientos, seguirá (n) actuando el (los) anterior (es) hasta tanto no se haga el registro del (los) nuevo (s) funcionario (s). El (los) suplente (s) del Presidente tendrá (n) las mismas atribuciones de aquel cuando se encuentre (n) en el ejercicio del cargo por ausencia de aquel. En los demás casos, este (estos) estará (n) bajo la dependencia directa del Presidente. Son atribuciones del Presidente o de quien haga sus veces: a. Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en todos sus actos; b. Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias y las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva; c. Ejecutar los actos propios del objeto de la sociedad y dirigir los negocios de esta; d. Celebrar a nombre de la sociedad cualquier acto o contrato relacionado con los negocios sociales que no requiera previa autorización de la Junta Directiva; e. Celebrar, con previa autorización de la Asamblea General de Accionistas o de la Junta Directiva, los actos y contratos que conforme a estos estatutos lo requieran; f. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales que a nombre de la sociedad la representen, y otorgarles las facultades adecuadas para el ejercicio de encargo, previa consulta con la Junta Directiva. Es entendido que dichos apoderados no deben estar inhabilitados para actuar, y que se deberá dar cumplimiento a las formalidades legales pertinentes; g. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la sociedad; h. Tomar las medidas y decisiones que reclame la administración, conservación, inversión y seguridad de los bienes sociales; i. Fijar las políticas de manejo de los bienes propios y de terceros que administra la sociedad, entre las cuales se encuentra la instrucción de realización de los inventarios correspondientes. j. Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por

28

parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva, y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; k. Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente, designando apoderados idóneos cuando se requiera; l. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas a cerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad, o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias; m. Velar por el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas en los negocios fiduciarios; n. Presentar a la Junta Directiva, y por su intermedio a la Asamblea General de Accionistas, cada semestre, el informe sobre la situación económica y financiera, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, las cuentas de la sociedad, el inventario y el proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas y formación o incremento de reservas; o. Suministrar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva los informes y documentos que le soliciten en relación con la marcha de la sociedad, y p. Efectuar el seguimiento y evaluación de la gestión de sus principales colaboradores; q. Presentar informes de su gestión a la Junta Directiva, en la periodicidad que ella establezca. r. Implementar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno, comunicándolas a todos y cada uno de los funcionarios de la organización; s. Poner en funcionamiento la estructura procedimiento y metodologías inherentes al Sistema de Control Interno, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva, garantizando una adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades; t. Velar porque se dé estricto cumplimiento de los niveles de autorización, cupos u otros límites o controles establecidos en las diferentes actividades realizadas por la entidad, incluyendo las adelantadas con administradores, miembros de junta, matriz, subordinadas y demás vinculados económicos. u. Las demás funciones que establezca la Circular 038 de 2009 de la Superintendencia de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen en el futuro; v. Las demás que le asigne la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva, los estatutos y las normas legales. REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES. Para efectos de la representación legal judicial de la sociedad, tendrá la calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales la(s) persona(s) que con tal fin designe la Junta Directiva, quien(es) representará(n) a la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas, políticas, entidades centralizadas y descentralizadas del Estado, en los asuntos en los cuales la sociedad sea vinculada o llegue a ser parte, en desarrollo de su objeto social o respecto de los negocios que administre. (Escritura Pública 1845 del 18 de abril de 2011 Notaría 1 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Buenaventura Osorio Martinez Fecha de inicio del cargo: 23/04/2019	CC - 2964994	Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 03/01/2012	CC - 30295441	Suplente del Presidente
Martha Eugenia Serrano Trillos Fecha de inicio del cargo: 05/06/2020	CC - 60336960	Suplente del Presidente
Andrés Noguera Ricaurte Fecha de inicio del cargo: 28/05/2020	CC - 80503834	Suplente del Presidente
Julian García Suárez Fecha de inicio del cargo: 03/01/2011	CC - 16794858	Suplente del Presidente
María Fernanda Zuluaga Ortiz Fecha de inicio del cargo: 11/06/2020	CC - 31831558	Suplente del Presidente
Carlos Enrique Mick Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/08/2013	CC - 80415946	Suplente del Presidente
Ana Luisa Echavarria Albert Fecha de inicio del cargo: 21/05/2020	CC - 66826498	Suplente del Presidente
María Alejandra Castellanos Arias Fecha de inicio del cargo: 10/03/2022	CC - 1019098116	Representante Legal para Asuntos Judiciales

29

Certificado Generado con el Pin No: 2565155048310256

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 13:30:03

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Andrea Paola Gil Molano Fecha de inicio del cargo: 27/01/2021	CC - 1010198647	Representante Legal para Efectos Judiciales
Gamal De Jesus Hassan Hassan Fecha de inicio del cargo: 09/11/2016	CC - 80063022	Representante Legal para Efectos Judiciales

JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL

"De conformidad con el articulo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

30

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-SEP-1971**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.80 ESTATURA | **O+** G.S. RH | **M** SEXO

11-DIC-1989 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ

A-1500100-42117632-M-0016794858-20031210 **00468**03344B 02 146836535

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.794.858**

GARCIA SUAREZ
APELLIDOS

JULIAN
NOMBRES

FIRMA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

31

Certificado generado con el Pin No: 230307338173369222 **Nro Matrícula: 50C-88084**

Pagina 1 TURNO: 2023-162201

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 11:08:36 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-01-1973 RADICACIÓN: 1973-000724 CON: DOCUMENTO DE: 09-01-1973

CODIGO CATASTRAL: **AAA0068XHRU**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO QUE EN EL PLANO DE LA URBANIZACION "GRANJAS EL DORADO" FIGURA MARCADO CON EL # 35 QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACION CITADA UBICADA EN LA ZONA DE ENGATIVA DEL D.E. DE BOGOTA CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 1.696.00 METROS CUADRADOS Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE LINDA CON EL LOTE # 30 EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 53.00 METROS. POR EL ORIENE: LINDA CON LA CARRERA 15 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE ENGATIVA EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 32.00 METROS Y POR EL SUR: LINDA CON EL LOTE # 41 EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 53.00 METROS Y POR EL OCCIDENTE: LINDA CON EL LOTE # 34 EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 32.00 METROS.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE, SIRFAN LTDA. ADQUIRIO LA FINCA DESCRITA POR APORTE DE LA SOCIA MARIEL MORALES DE SIRUTES POR ESCRITURA # 2990 DE 15 DE OCTUBRE DE 1.963, NOTARIA 6. DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EPIFANIO MARTINEZ E. POR ESCRITURA #215 DE 19 DE ENERO DE 1.949, NOTARIA 4. DE BOGOTA.-

---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 64D 113B 35 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 64 115A-35

1) CARRERA 12A 4-35 LOTE # 35 URBANIZACION "GRANJAS EL DORADO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 20341

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-01-1973 Radicación: 1973-000724

Doc: ESCRITURA 8885 del 05-12-1972 NOTARIA 6. de BOGOTA VALOR ACTO: $71,250

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SIRFAM LTDA.

A: LLANO TORO JAIME X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307338173369222 **Nro Matrícula: 50C-88084**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 11:08:36 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-04-1983 Radicación: 1983-32934

Doc: ESCRITURA 1181 del 1900-01-01 00:00:00 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: $200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LLANO TORO JAIME

A: PEREZ ARBOLEDA EMIGDIO **CC# 130008** **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-11-1991 Radicación: 72939

Doc: OFICIO 1247 del 30-10-1991 JUZG.35 C.MPAL de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: PRADA ORTEGA GUSTAVO A

A: LAVERDE CARLOS ARTURO

A: PARRA OLARTE MILTON

A: PEREZ ARBOLEDA EMIGDIO **CC# 130008** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-07-1995 Radicación: 1995-58919

Doc: OFICIO 873 del 17-07-1995 JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL QUEDA A DISPOSICION EMGARGADO POREL JUZG. 27 CIVIL DEL CTO DE STAFE DE BTA PARA EL PROCESO EJECUTIVO DEL ALVARO ARDILA CONTRA EMIGDIO PEREZ ARBOLEDA

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

DE: PRADA ORTEGA GUSTAVO A

A: LAVERDE CARLOS ARTURO

A: PARRA OLARTE MILTON

A: PEREZ ARBOLEDA EMIGDIO **CC# 130008** **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-03-1996 Radicación: 1996-28120

Doc: OFICIO 635 del 06-03-1996 JUZGADO27 CIVIL CTO de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: ARDILA ALVARO

A: PEREZ ARBOLEDA EMIDGIO **X**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307338173369222 **Nro Matrícula: 50C-88084**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 11:08:36 AM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-1999 Radicación: 1999-78132

Doc: ESCRITURA 4073 del 29-09-1999 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PEREZ ARBOLEDA EMIGDIO **CC# 130008** **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-01-2004 Radicación: 2004-5558

Doc: ESCRITURA 76 del 14-01-2004 NOTARIA 21 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PEREZ ARBOLEDA EMIGDIO **CC# 130008** **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-01-2004 Radicación: 2004-5561

Doc: SENTENCIA SN del 28-10-2003 JUZGADO 11 DE FAMILIA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PEREZ ARBOLEDA EMIGDIO CC# 130008

A: PEREZ VILLAMIL LUZ ANGELA **CC# 52414838** **X 25%**

A: PEREZ VILLAMIL MARTHA JANETH **CC# 51652363** **X 25%**

A: VILLAMIL DE PEREZ CARMEN **CC# 41330958** **X 50%**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-06-2004 Radicación: 2004-51996

Doc: ESCRITURA 699 del 08-06-2004 NOTARIA 3 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)

A: PEREZ VILLAMIL LUZ ANGELA **CC# 52414838** **X**

A: PEREZ VILLAMIL MARTHA JANETH **CC# 51652363** **X**

A: VILLAMIL DE PEREZ CARMEN **CC# 41330958** **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-07-2005 Radicación: 2005-66222

Doc: ESCRITURA 1558 del 25-05-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $260,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ VILLAMIL LUZ ANGELA CC# 52414838

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307338173369222 **Nro Matrícula: 50C-88084**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 11:08:36 AM

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

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

DE: PEREZ VILLAMIL MARTHA JANETH CC# 51652363

DE: VILLAMIL DE PEREZ CARMEN CC# 41330958

A: OPHARM LIMITADA X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-07-2005 Radicación: 2005-66222

Doc: ESCRITURA 1558 del 25-05-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

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

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

DE: OPHARM LTDA X

A: PEREZ VILLAMIL LUZ ANGELA **CC# 52414838**

A: PEREZ VILLAMIL MARTHA JANETH **CC# 51652363**

A: VILLAMIL DE PEREZ CARMEN **CC# 41330958**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-11-2006 Radicación: 2006-121535

Doc: ESCRITURA 3619 del 30-08-2006 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $160,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA HIPOTECA ANOTACION 11

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

DE: PEREZ VILLAMIL LUZ ANGELA CC# 52414838

DE: PEREZ VILLAMIL MARTHA JANETH CC# 51652363

DE: VILLAMIL DE PEREZ CARMEN CC# 41330958

A: OPHARM LIMITADA X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-10-2009 Radicación: 2009-107615

Doc: ESCRITURA 6022 del 20-10-2009 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

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

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

DE: OPHARM LIMITADA **NIT# 8600503213 X**

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. **NIT# 8600358275**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-05-2012 Radicación: 2012-44280

Doc: OFICIO 5660234971 del 14-05-2012 IDU de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 398 DE 2009.

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307338173369222 **Nro Matrícula: 50C-88084**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 11:08:36 AM

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

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 31-07-2012 Radicación: 2012-69423

Doc: OFICIO 5660456711 del 27-07-2012 IDU de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 398 DE 2009.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-99741

Doc: ESCRITURA 4730 del 14-09-2012 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 13

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

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. **NIT# 8600358275**

A: OPHARM LIMITADA **NIT# 8600503213 X**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-04-2013 Radicación: 2013-32598

Doc: ESCRITURA 1592 del 09-04-2013 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

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

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

DE: OPHARM LIMITADA **NIT# 8600503213 X**

A: RAMOS MORENO FERNANDO **CC# 19142218**

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 14-05-2021 Radicación: 2021-38637

Doc: ESCRITURA 1507 del 15-04-2021 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $2,400,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: OPHARM LIMITADA **NIT# 8600503213**

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO - FIDUBOGOTA

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 17-06-2021 Radicación: 2021-47998

Doc: CERTIFICADO 1385 del 11-06-2021 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $200,000,000

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

36

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307338173369222 **Nro Matrícula: 50C-88084**

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 11:08:36 AM

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

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

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ARTICULO 51 DEC 960/70 . SE CANCELA HIPOTECA MEDIANTE ESCRITURA 2739 DE 063-06-2021 NOTARIA 13 BOGOTA

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

DE: RAMOS MORENO FERNANDO

A: OPHARM LIMITADA **NIT# 8600503213**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 24-03-1999
DIRECCION INCLUIDA VALE TC.99-3704 CDG GVA AUXDEL
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2004-6757 Fecha: 23-06-2004
DIRECCION ACTUAL CALLE 64 # 115A-35 INCLUIDA VALE TC.C2004-6757 CDG AUXDEL22 ABOGADO153
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech
TURNO: 2023-162201 **FECHA: 07-03-2023**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

----------REPÚBLICA DE COLOMBIA----------

----------NOTARIA TRECE (13)----------

----------DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.----------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: --------1507----------

MIL QUINIENTOS SIETE.----------

DE FECHA: QUINCE (15) DE ABRIL.----------

DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021).----------

En la ciudad de Bogota Distrito Capital, Republica de Colombia, en el despacho de la Notaria Trece (13) de este circulo, cuya Notaria Encargada segun acto administrativo - resolucion numero 3173 de fecha trece (13) de abril del dos mil veintiuno (2021) de la Superintendente Delegada para el Notariado, de la Superintendencia de Notariado y Registro, es: LUZ AMANDA GARAVITO RODRIGUEZ. ----------

---------- **SECCIÓN PRIMERA** ----------

---------**TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL**-------

Comparecieron con minuta enviada por correo **MANUEL DAVID CAÑON ALVARADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19209840 quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **OPHARM LIMITADA** identificada con el NIT 860.050.321-3, sociedad constituida mediante escritura pública No. 2342, Notaria Novena (9) Bogotá del cinco (5) de junio de mil novecientos setenta y seis (1.976), inscrita el quince (15) de octubre de mil novecientos setenta y seis (1.976), bajo el No. 39855 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para todos los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE** o **EL FIDEICOMITENTE 2** de una parte; y de otra parte, **(ii)** y de otra parte, **ANDRES NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT. 830.055.897-7 sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de

funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) de Colombia, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjuntan al presente Instrumento, actuando como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTA**, quien(es) en adelante y para los efectos del presente documento, se denominará(n) **EL ADQUIRENTE(S)**, y **MANIFESTARON:** ----------

Que celebran el siguiente acto que se regirá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos: ------ ------

----------**PRIMERO ANTECEDENTES**----------

1.1. Que mediante documento privado suscrito el día QUINCE (15) DE ABRIL -- DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), ----------
dos mil veintiunos (2021), **CONURBES S A S en calidad de FIDEICOMITENTE 1, OPHARM LIMITADA** en calidad de **FIDEICOMITENTE 2 y FIDUCIARIA BOGOTA SA**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO - FIDUBOGOTA**. ---------- ------

1.2. Que en dicho contrato se estableció que se aportará EL INMUEBLE que se identifica más adelante, por **parte** del **FIDEICOMITENTE - OPHARM LIMITADA** al **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO - FIDUBOGOTA**. ---------- ------

SEGUNDO. OBJETO. Por el presente Instrumento Público **OPHARM LIMITADA**, por cuenta propia el 87.5% y por cuenta y en nombre del **FIDEICOMITENTE - CONURBES S A S** el 12.5% transfiere a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO - FIDUBOGOTA**, identificado con NIT. No. 830.055.897-7, el derecho de dominio y de posesión real y material que tienen respecto del INMUEBLE descrito a continuación: ---------- ------

Lote de terreno junto con la casa de habitación y la bodega que sobre el mismo se halla construida el cual tiene una extensión aproximada de mil seiscientos noventa y seis metros cuadrados (1.696 M2), ubicado en Bogotá en la Calle 64 No. 115-A-

cadena

República de Colombia

1507

Aa074390247

Ca396046563

35 de Bogotá, hoy Calle 64D No. 113 B – 35 y (antes de la incorporación a la nomenclatura de Bogotá, carrera 12 A- No. 4-35 Lote No. 35 de la Urbanización Granjas de el Dorado de Engativá) cuyos linderos son: Por el norte: con el lote número 30 de la referida manzana y urbanización en una longitud aproximada de 53 metros, por el oriente , con la carrera 15 de la anterior nomenclatura de Engativá en una longitud aproximada de 32 metros, por Sur con el lote un ero 41 de la misma manzana y urbanización de Engativá en una longitud aproximada de 53 metros y por el occidente con el lote número 34 de la misma manzana y urbanización en una longitud de 32 metros, predio que hoy día tiene la Cedula Catastral No. EG 4 12 A 7 de la Oficina de Catastro Distrital, y le corresponde el folio de matrícula inmobiliario No. 50C-88084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. ------

Los linderos se encuentran descritos en la Escritura Publica No. Mil quinientos cincuenta y ocho (1558) del veinticinco (25) de mayo de dos mil cinco (2005) de la Notaría Treinta y Ocho (38) de Bogotá. ----------

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula número 50C-88084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral No. EG 4 12A 7. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la determinación del INMUEBLE por su área y linderos, la presente transferencia se efectúa como cuerpo cierto para todos los efectos. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. La transferencia que por este Instrumento se efectúa comprende todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes en el INMUEBLE. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, proceder a registrar en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C- 88084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, la transferencia del derecho real de dominio del INMUEBLE que se efectúa mediante la presente Escritura Pública y que realizan **LOS FIDEICOMITENTES** a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTA,** identificado con **NIT. No. 830.055.897-7.** ----------

TERCERO. TRADICIÓN. El actual propietario adquirió el inmueble por compra a

Luz Angela Pérez Villamil, Martha Janeth Pérez Villamil, Carmen Villamil de Pérez, mediante Escritura Pública No. Mil quinientos cincuenta y ocho (1558) del veinticinco (25) de mayo de dos mil cinco (2005) de la Notaria Treinta y Ocho (38) de Bogotá. ----------

CUARTO. Que **EL FIDEICOMITENTE** hace entrega real y material del **INMUEBLE** a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO - FIDUBOGOTA,** identificado con NIT. No. **830.055.897-7**, quien lo declara recibido en la fecha de este instrumento y dará cumplimiento a las instrucciones contenidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA,** en cuanto a la tenencia a favor del **FIDEICOMITENTE 1- (CONURBES SAS)**. -- ------

QUINTO. Que LOS **FIDEICOMITENTE 2- (OPHARM LIMITADA)** declaran que el INMUEBLE objeto del presente instrumento es de su exclusiva propiedad, que a la fecha se encuentra libre de gravámenes sin que pesen sobre el y a favor de cualquier persona, ni embargos, ni condiciones resolutorias, ni posesión, ni tenencia, ni mejoras de cualquier clase, ni patrimonio de familia, ni censos, ni anticresis, ni arrendamientos por escritura pública, ni uso, ni habitación, ni usufructo, ni herencia, ni servidumbres pasivas, ni hipotecas, ni ningún otro gravamen o limitación del dominio, ni de posesión, ni de la tenencia, sin que existan litigios, pleitos, querellas o quejas respecto de LOS INMUEBLES sin que los títulos antecedentes de su pleno dominio adolezcan de vicio alguno, ni de causales de nulidad relativa, ni absoluta etc. y manifiesta que saldrá junto con **EL FIDEICOMITENTE 1 (CONURBES SAS)** al saneamiento de Ley y a responder por los tributos no pagados hasta la fecha de esta Escritura Pública frente a **LA FIDUCIARIA** y a terceros. Sin perjuicio de lo anterior, la hipoteca que existe sobre el **INMUEBLE,** en la anotación número 17 constituida mediante escritura número 1592 del 9 de abril de 2013 de la Notaria 62 del círculo de Bogotá, se obliga a responder por su cancelación el **FIDEICOMITENTE 2 (OPHARM LIMITADA),** en los términos del contrato fiduciario antes citado. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE 2 (OPHARM LIMITADA) igualmente manifiesta que hace entrega del INMUEBLE objeto de la presente transferencia a favor de **LA FIDUCIARIA** a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, impuestos, tasas, y contribuciones, incluso lo relacionado con el

impuesto predial y complementarios, los cuales han sido pagados en su integridad por **EL FIDEICOMITENTE 1- (CONURBES SAS)** hasta la fecha de esta Escritura Pública. ----------

PARAGRAFO SEGUNDO. Es entendido y así lo acepta **EL FIDEICOMITENTE 1 (CONURBES SAS)** que siendo la presente transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, que serán de su cargo el pago de cualquier suma que se cauce o se liquide a partir de la fecha de la presente transferencia por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase sean de carácter nacional, departamental o municipal, por lo anterior **EL FIDEICOMITENTE 1 (CONURBES SAS)** no sólo se obliga a realizar los pagos correspondientes a los rubros antes indicados, sino que también se obliga a acreditarlos ante **LA FIDUCIARIA**. ----------

SEXTO. PATRIMONIO AUTÓNOMO. LA FIDUCIARIA declara que EL INMUEBLE que recibe se adiciona al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO - FIDUBOGOTA**, estará separado de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. En consecuencia, EL INMUEBLE quedará sujeto al régimen previsto en el artículo 1.227 y 1.233 del Código de Comercio y en las demás normas que resulten concordantes o complementarias. –

SEPTIMO. VALOR. LOS FIDEICOMITENTES efectúa la presente transferencia por un valor de **INMUEBLE DE DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($2.400.000.000).** ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMISO en CALIDAD de **ADQUIRENTE** propietario fiduciario **y LOS FIDEICOMITENTES** - del contrato fiduciario antes citado declaramos bajo la gravedad de juramento, que el valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, sus modificaciones y adiciones). ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido a facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir LOS INMUEBLES objeto de esta escritura, incluidas las mejoras,

construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto. ------

PARÁGRAFO TERCERO: De igual forma **LOS FIDEICOMITENTES** – quienes aportan los inmuebles objeto de la presente transferencia, se hace responsable de la determinación del valor de LOS INMUEBLES, que serán del **FIDEICOMISO** una vez se registre el presente instrumento público y por tanto se obliga a mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO. ----------

OCTAVO. GASTOS. Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente Escritura Pública son de cargo de EL FIDEICOMITENTE, en un cien por ciento (100%). Los gastos de beneficencia, tesorería y registro serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE. ----------

DECIMO. VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO – BENEFICENCIA. En la medida en que la transferencia de LOS INMUEBLES se hace a un **FIDEICOMISO** o **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuyos fines son estrictamente administrativos, el valor del presente Instrumento lo constituye el valor de la remuneración fiduciaria, que para dichos efectos se ha establecido en la suma de UN (01) SALARIO MINIMO LEGAL VIGENTE MENSUAL.----------

DÉCIMA PRMERA.- Comparece, **(i) FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19122188, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CONURBES SAS** identificada con el NIT 900.141.832-0, sociedad constituida mediante documento privado del No. 0000001 de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2007), inscrita el veintisiete (27) de marzo de dos mil siete (2007) bajo el número 01119314 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para todos los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 1,** en señal de conocer y aceptar las obligaciones a su cargo y la transferencia que por su cuenta se realiza a través de la presente escritura pública. ----------

----------**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**----------

----------**SECCIÓN SEGUNDA**----------

----------**INDAGACION LEY 258 DE 1996**----------

----------**MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003**----------

cadena

República de Colombia

Aa074390266

Ca396046561

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), NO INDAGA A LAS PARTES POR SER PERSONAS JURÍDICAS.----------

----------**COMPROBANTES FISCALES**----------

1) DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.021 ----------

NO. REFERENCIA DE RECAUDO: 21017383528----------

FORMULARIO No. 2021201041605989876 ----------

DIRECCION DEL PREDIO: CL 64D 113B 35 ----------

MATRICULA INMOBILIARIA. 050C00088084 ----------

AVALUO CATASTRAL: 2.988.809.000 ----------

SE ADJUNTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL, SOLICITADO POR LA VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR. ----------

2) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION – SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE. ----------

PIN DE SEGURIDAD: rQBAABFBXRG88C----------

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL ----------

DIRECCION DEL PREDIO: CL 64D 113B 35 ----------

MATRICULA INMOBILIARIA: 050-00088084----------

CEDULA CATASTRAL: EG 4 12A 7------ ----------

CHIP: AAA0068XHRU ----------

FECHA DE EXPEDICION: 11/07/2016 ----------

FECHA DE VENCIMIENTO: 07/07/2021 ----------

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION. ARTICULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 "NULIDAD DE EFECTOS: EL HABER SIDO EXPEDIDO POR CUALQUIER CAUSA UN CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO A QUIEN DEBA LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION O PAVIMENTOS, NO IMPLICA QUE LA OBLIGACION DE PAGAR HAYA DESAPARECIDO PARA EL CONTRIBUYENTE". CONSECUTIVO No. 546147 ----------

NOTA 1.- SE TOMÓ COMO BASE PARA LIQUIDAR LOS DERECHOS

LUZ ADRIANA CORAVITO RODRIGUEZ
NOTARIA 26 (E)
DEL CIRCULO DE BOGOTA

NOTARIALES Y DE REGISTRO EL MAYOR VALOR, ES DECIR EL TOTAL DEL AVALUO DEL INMUEBLE QUE ES POR LA SUMA DE $2.988.809.000.oo. ----------

NOTA 2.- A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO. ----------

LEIDO el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, estuvieron de acuerdo con el por estar extendido conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizo. ----------

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: ----------

Aa074390265, Aa074390247, Aa074390248, Aa074390266, Aa074390250, Aa074390251. ----------

45

cadena

República de Colombia

1507

Aa074390250

Ca396046560

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:--1507----
MIL QUINIENTOS SIETE.----------
FECHA: CATORCE (14) DE ABRIL.----------
DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.----------

LOS OTORGANTES:

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
C.C. No.: 19122188
DIRECCIÓN Y TELEFONO: CALLE 64 113D 10 piso 2 LOCAL 13
TEL:6943962
CORREO ELECTRONICO: conurbes@hotmail.com
ACTIVIDAD ECONOMICA: INDEPENDIENTE
RESPONSABLE DE IVA: SI
FIRMA EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CONURBES SAS NIT 900.141.832-0

EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN (Res. 033 y 044 de 2007 UIAF Ins. Adm. 07/07 Supernotariado) SE DEJA PLASMADA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN DE: LA SOCIEDAD CONURBES SAS
NIT. No.: 900.141.832-0
DIRECCIÓN Y TELEFONO: CALLE 64 113D 10 PISO 2 LOCAL 13
TEL:6943962
CORREO ELECTRÓNICO: conurbes@hotmail.com
ACTIVIDAD ECONÓMICA: CONSTRUCCION EDIFICIOS RESIDENCIALES

NOTARIA TRECE (13) CIRCULO DE BOGOTA

Aa074390250

Ca396046560

18-01-21
11:05:29 MAVOPS

25-02-21

46

MANUEL DAVID CAÑON ALVARADO
C.C. No.: 10.209.890 pto
DIRECCIÓN Y TELEFONO: 315.827.7606
cll 127 A bis A N° 15-58 APTO 301 BOGOTA UNICENTRO
CORREO ELECTRONICO: gerencia@opharmlimitada.com
ACTIVIDAD ECONOMICA: INDUSTRIAL.
RESPONSABLE DE IVA: NO
FIRMA EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD OPHARM LIMITADA NIT 860.050.321-3

EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN (Res. 033 y 044 de 2007 UIAF Ins. Adm. 07/07 Supernotariado) SE DEJA PLASMADA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN DE: LA SOCIEDAD OPHARM LIMITADA
NIT. No.: 860050321-3
DIRECCIÓN Y TELEFONO: calle 21 N. 92-60 2481185 Bogota 3158727606.
CORREO ELECTRÓNICO: contabilidad@opharmlimitada.com.
ACTIVIDAD ECONÓMIC INDUSTRIA FARMACEUTICA

ANDRES NOGUERA RICAURTE
C.C. No.: 80.503.834 expedida en Bogotá D.C.
FIRMA EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7
FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL DECRETO 1069 DE 2015

47

cadena

República de Colombia

1507

Aa074390251 Ca396046544

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: --1507----
MIL QUINIENTOS SIETE.----------
FECHA: CATORCE (14) DE ABRIL.----------
DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.----------

LUZ AMANDA GARAVITO RODRIGUEZ
NOTARIO(A) TRECE (13)
ENCARGADA

NOTARIA TRECE ESCRITURACION	SUPERINTENDENCIA:	$ 34,050
ELABORÓ: JESSIKA	FONDO NAL. DE NOTARIADO:	$ 34,050
IDENTIFICO:	DERECHOS NOTARIALES:	$ 8,987,188
ABOGADO:	TOTAL:	$ 9,055,288
CIERRE:	IVA:	$ 1,749,878
	RETEFUENTE:	$ —0—

NOTARIA 13

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO

INT ____ APTO ____

Entre el (los) suscrito(s) a saber: (i) ______________________________, Y ____________________ mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No. ____________________ de Bogotá, —de estado civil ____________________, quien(es) para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de una parte, y por la otra, **(ii) FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadania número 19.122.188 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** obra en nombre y representación de la sociedad **CONURBES S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado No. 01 de Empresario del veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2.007), la cual mediante Acta No. 04 de Empresario del cinco (05) de mayo de dos mil nueve (2.009), debidamente inscrita el veinte (20) de mayo de dos mil nueve (2.009) bajo el Número 01299078 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con NIT. 900.141.832-0 todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado mediante documento privado número ______________ de fecha ____________________ por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDU**__________ de fecha ____________________ en donde se establece que es el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH**, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato de promesa de compraventa, el cual se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y en especial por las siguientes cláusulas, previas algunas consideraciones;

********************CONSIDERACIONES ACERCA DEL CONTRATO DE PATRIMONIO AUTONOMO**

--CLÁUSULAS--

PRIMERA: OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a instruir a **FIDUCIARIA** ____________________ **NIT** ____________________, sociedad fiduciaria domiciliada ____________________ que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del patrimonio Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDU**__________ **NIT** ______________, para que transfiera a título de venta a favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (os) se obliga(n) a recibir a igual titulo, el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado como **APARTAMENTO -**__________ **DEL INTERIOR** ______, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) y alindera(n) a continuación, el (los) cual(es) forma(n) parte del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** de Construcción denominado **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-P.H.**(en adelante **EL PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO
INT ____ APTO ____

MURANO-PH) ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en la CALLE 64D No. 113B - 35 y que se desarrolla en el predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria número: 50C-88084 ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., y que se distingue como ***APARTAMENTO _____-DEL INTERIOR _____***

LINDEROS ESPECIALES: _____-
DEPENDENCIAS: _____

NOTA. - El inmueble identificado como **APARTAMENTO _____DEL INTERIOR _____** del **CONJUNTO RESIDENCIAL CRISTALES DE MURANO** se promete en venta **EN OBRA GRIS, SIN ACABADOS.**----------

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. - EL PROMITENTE VENDEDOR queda autorizado expresamente por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**; como constructor del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRITALES DE MURANO-PH** para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etc., propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o exigidos por las normas urbanísticas reglamentarias de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como para **EL PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH.** ----------

PARÁGRAFO CUARTO. - EL PROMITENTE VENDEDOR queda expresamente autorizado por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** para realizar las, aclaraciones, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMITENTE VENDEDOR** le hagan por su cuenta al reglamento de Propiedad Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizara dentro de las disposiciones previstas en la citada Ley.

LINDEROS GENERALES:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C –** _____ y la cedula catastral número _____ ----------

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO
INT ____ APTO ____

PARÁGRAFO QUINTO. - Al inmueble prometido en venta se le asignara el folio individual una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** y sus unidades habitacionales resultantes y aprobadas en los planos de propiedad horizontal.----------

PARAGRAFO SEXTO. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a adelantar ante la **UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL,** el desenglobe de las unidades inmobiliarias.----------

SEGUNDA. TRADICIÓN: el inmueble donde se desarrolla el **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** fue adquirido por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil por medio de la escritura pública _____a la a **FIDUCIARIA** _____ **NIT** _____ como vocera del patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO –** _____ **NIT** _____

TERCERA: **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de _____ **PESOS (-$**_____**)** **M.CTE.;** de los cuales **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** ha cancelado a **EL PROMITENTE VENDEDOR** hasta la fecha de la firma de esta promesa la suma de _____**PESOS ($**_____

El saldo del precio, es decir la suma de _____**PESOS ($**_____**) EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga (n) a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** así: ----------

A) ----------

FECHA DE PAGO	VALOR

La suma de _____**PESOS ($**_____**)** **M.CTE.,** correspondiente al saldo de la cuota inicial.----------

B) B) La suma de _____**PESOS ($** _____**) M.CTE.,** correspondiente al valor en pesos, del subsidio, que les fue adjudicado por la **CAJA DE COMPESACION FAMILIAR** _____**NIT.** _____**A EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES),** según comunicación de fecha _____ con Postulación No. _____-una vez acredite ante dicha Entidad los documentos respectivos. Para tal efecto, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) en forma expresa a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que acepte en su nombre, la liquidación definitiva del subsidio y para recibir por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** o en su nombre, el valor

del mismo subsidio otorgado para cancelar el saldo estipulado en el presente literal b) de la presente Cláusula. ----------

PARAGRAFO PRIMERO- EL Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el literal b) de esta cláusula les fue adjudicado al Grupo Familiar conformado por las siguientes personas: _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: El dinero cancelado con el **SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** corresponde a lo establecido de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y Ley 1537 del 20 de junio de 2012 y en sus disposiciones reglamentarias. ----------

PARAGRAFO TERCERO: Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral b) de la cláusula tercera de esta escritura, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. ----------.

PARAGRAFO QUINTO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "...luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. ----------

El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. ----------

C)El saldo o sea la suma de _____ **PESOS ($M.CTE.** La cubrirá(n) **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** con el préstamo que, con garantía hipotecaria de la entidad financiera elegida por los **PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).**

PARAGRAFO NOVENO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) incondicionalmente a la entidad financiera que otorgue el credito hipotecario para que el producto del crédito sea entregado directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. --------

PARÁGRAFO DECIMO. - Las sumas mencionadas en el literal A) de la presente clausula serán consignadas a partir de la fecha de la firma de esta promesa por cuenta de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en la **CUENTA** _____ **DEL BANCO** _____ a nombre de **FIDUCIARIA** _____ **– CRISTALES DE MURANO.** El incumplimiento en el pago de las cuotas determinadas en la cláusula tercera de la presente Promesa de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO
INT ____ APTO ____

Compraventa acarreara a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el cobro de intereses moratorios al máximo legal autorizado por le ley. ----------

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. - EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR autorizan a la entidad que otorga el crédito hipotecario para que el valor del préstamo que le sea otorgado sea girado directamente en favor de **FIDUCIARIA _____ – CRISTALES DE MURANO.** En caso de mora en el pago del capital **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la Ley, según lo previsto en el código de comercio. ----------

PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO: PROMITENTE VENDEDOR y **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, bajo la gravedad del juramento declaran, que el precio incluido en el presente contrato es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula.----------

PARAGRAFO DECIMO TERCERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) podrán hacer uso del subsidio concurrente dentro del saldo pendiente de financiación (de acuerdo al numeral c) de la presente clausula) siempre y cuando al momento de la firma de la escritura dicho subsidio se encuentre vigente y **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** cumpla con los requisitos establecidos por la ley para ser beneficiario de dicho subsidio.

CUARTA: SOLICITUD DE CRÉDITO (SI LO HUBIERE): EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) se obliga: ----------

a) A presentar la respectiva solicitud o actualización de crédito al **BANCO** _____ junto con toda la documentación requerida al efecto por la entidad financiera, y a presentar su **CARTA DE APROBACION** a más tardar 180 días antes de la fecha estipulada para la firma de la escritura que perfecciona este contrato de compraventa. En caso de que así no lo hiciera, deberá manifestar por escrito al **PROMITENTE VENDEDOR**, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto de precio, con sus propios recursos. Si no cumpliere ni lo primero ni lo segundo, si el crédito es negado por estar **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reportado(s) en alguna de las centrales de riesgo, tales como Asobancaria, Datacrédito y similares, o es negado por falta de capacidad de endeudamiento o por no cumplir con el nivel de ingresos requeridos, de acuerdo a lo manifestado en la opción de compra, se entenderá que él ha incumplido y dará derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** a hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la cláusula quinta del presente documento. ----------

b) A efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito. ----------

c) A comunicar al **PROMITENTE VENDEDOR**, de manera oportuna a más tardar 150 días antes den la fecha estipulada para la firma de la escritura que perfecciona este contrato de compraventa, sobre el resultado de la solicitud y entregar al **PROMITENTE VENDEDOR** copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera,

cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumpliere con esta obligación **EL PROMITENTE VENDEDOR** entenderá que el crédito le ha sido negado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y en consecuencia procederá de conformidad con lo que se indica en el numeral a) de esta misma cláusula. ----------

d) Si el crédito le fuera aprobado, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga a continuar diligentemente el trámite efectuando las gestiones y aportando los documentos que se le exijan para la legalización del mismo, hasta la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente, hasta obtener el desembolso respectivo.----------

PARÁGRAFO PRIMERO. - Una vez cumplido lo establecido en el literal a) de esta cláusula, para efectos del cumplimiento del contrato, las partes se regirán por lo siguiente:

1) Si el crédito es aprobado, las dos (2) partes estarán obligadas a firmar la Escritura de Compraventa objeto del presente contrato y la hipoteca respectiva; y el incumplimiento de cualquiera de ellas dará derecho a la otra a cobrar las arras que se estipulan para garantizar el cumplimiento. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Una vez suscrita la Escritura Pública, entregado el(los) inmueble(s), registrada la escritura, y radicadas las garantías exigidas por el banco para el desembolso del crédito hipotecario si la entidad financiera no ha desembolsado el valor del crédito, en el transcurso de los siguientes 30 días calendario, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** reconocerá(n) y pagará(n) **AL PROMITENTE VENDEDOR,** mensualmente, la suma equivalente a los intereses moratorios al máximo legal autorizado por ley y hasta el día en que se efectúe el pago o subrogación. Esta cuota la pagará **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes vencido, hasta la fecha en que se produzca el pago respectivo. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. - EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) autoriza en forma expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él (ellos) en la entidad financiera respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) en forma expresa autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para solicitar, reportar, conservas, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres, apellidos y documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata cuando cada entidad lo requiera los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, según lo determine la(s) entidad(es) crediticia(s), la caja de compensación o **EL PROMITENTE VENDEDOR** para perfeccionar el crédito. Así mismo **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** se

54

obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de la(s) entidad(es) crediticia(s) o de la caja de compensación; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito. ----------

PARÁGRAFO SEXTO: en el caso de que la entidad crediticia que apruebe el crédito sea una caja de compensación, será obligación especial de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** , permanecer vinculados a la Caja hasta el desembolso del crédito solicitado y estar al día en los pagos, adelantar oportunamente todas las gestiones que la Caja le(s) exija como requisitos previos a la aprobación y/o al perfeccionamiento de la relación crediticia, tales como suministro de información, documentación, tramite y suscripción de contratos de seguros y la consecuente presentación de las pólizas, firma y registro de pagarés, otorgamiento de garantías reales o personales, etc. ----------.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en el trámite de los documentos con destino a la(s) entidad(es) crediticia(s) o a la caja de compensación, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** que es exclusivamente de su cargo. ----------

PARÁGRAFO OCTAVO: En el caso de que la entidad o la caja, apruebe el crédito por un valor inferior al previsto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** para cubrir la diferencia en el precio con recursos propios. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en otro sí que se adjuntará a este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** a devolver a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta(30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comunique a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el rechazo de la propuesta, previo descuento a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. ----------

PARÁGRAFO NOVENO: Si reunidos por parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** todos los requisitos exigidos por la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, no tener la capacidad de endeudamiento o los ingresos requeridos, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá las sumas abonadas por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días

55

hábiles contados a partir de la confirmación por parte de la(s) entidad(es) crediticia(s) o de la caja de compensación, de la negativa del crédito. ----------

PARÁGRAFO DECIMO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada, sin perjuicio de los intereses moratorios que llegaren a causarse. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, previo descuento de la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato. ----------

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL(LOS) PROMITENTE S) COMPRADOR(ES)** no se paga a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al crédito o subsidio aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** restituirá(n) el inmueble a EL **PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato, suma que **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa, previo descuento de la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato. En caso de las mejoras realizadas al inmueble no habrá ningún reconocimiento económico para **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. ----------

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

PARÁGRAFO DECIMO TERCERO En caso de mora en el pago del capital indicado en el cuadro del numeral A **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho, descontando las arras, lo cual será comunicado a

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO
INT ____ APTO ____

EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) , sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**----------

PARÁGRAFO DECIMO CUARTO: Los pagos que haga(n) **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **PARÁGRAFO DECIMO QUINTO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés bancario por parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, mínimo con ciento veinte (120) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. ----------

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

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

PARAGRAFO DECIMO OCTAVO: EL(LOS) PROMITENTE S) COMPRADOR(ES) tendrán derecho a la elaboración sin costo de hasta dos (2) "otro si" a este contrato de promesa de compra venta, en caso de ser necesarios y aceptados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).** De requerirse un mayor número de otro si cada, uno tendrá un valor individual de **$150.000 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS),** los cuales deberán ser cancelados de manera anticipada para la elaboración del documento en mención.

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

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO
INT ____ APTO ____

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

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

SÉPTIMA: **FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaria trece (13) del círculo de Bogotá D.C., el día [redacted] Hora: [redacted], siempre y cuando **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** haya(n) cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, pero, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL(LOS) PROMITENTE S) COMPRADOR(ES)** por la prórroga que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le(s) conceda. ----------

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

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

PARÁGRAFO TERCERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA. - Para **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** haya (n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. 2. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para expedición del PAZ y SALVO en mención. 3. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que **EL(LOS) PROMITENTE S) COMPRADOR(ES)** se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 4. Que haya sido notificada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda si los hubiere.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO
INT ____ APTO ____

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

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

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

PARÁGRAFOSEPTIMO: En la escritura de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, si es el caso, se consignará el valor y se establecerá la fecha de su adjudicación, el número de elegibilidad del proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8º de la Ley 3ª de 1991 y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989. ----------

OCTAVA. - ENTREGA. - EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble cuyo dominio transfiere **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en un plazo no mayor a 90 días calendarios contados a partir del día de la firma de la escritura. De dicha entrega se dejará constancia en un acta de entrega que deberá ser firmada por las partes. Los detalles que sean susceptibles de ser corregidos, se registrarán en un documento adjunto, sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial por la totalidad del año fiscal vigente, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional y que ha cancelado los derechos de acometida y medidores de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía. ----------

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

COMPRADOR(ES) a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna(s) de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. ----------

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

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

PARAGRAFO TERCERO: En su condición de **CONSTRUCTOR EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-P.H.** ----------

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

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

DECIMA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que FIDUCIARIA _____ como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO** no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles prometidos en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública y tranquila de ellos y declara que en su calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libres de todo gravamen o limitación del dominio, de embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes,

etc., salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra (n) sometido (s) el (los) inmueble (s) conforme se indicó . Y que, a la fecha de la presente promesa, el(los) inmueble(s) se encuentran a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional, departamental y municipal. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo del **EL PROMITENTE VENDEDOR** y no de **EL(LOS) PROMITENTE S) COMPRADOR(ES)**. Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del inmueble objeto de promesa. ----------

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS. En cuanto al impuesto predial del año en curso en el momento de la firma de la Escritura, será pagado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Para efectos del pago del impuesto predial, el mismo se regirá por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. ----------

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, el término convenido para la entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR.** ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y

acometidas de gas. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **PROMITENTE VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: Se hace constar que **EL PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** cuenta con las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario; sin embargo, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los costos de conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de Gas Natural. ----------

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

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

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR estipulará el valor de gastos de escrituración que incluirán Derechos y gastos notariales, Registro, Beneficencia, de acuerdo a las tarifas vigentes, certificados de tradición y libertad, certificados de habitabilidad, e incluirá un rubro correspondiente a gastos financieros gastos de papelería, fotocopias, trámites y mensajería correspondiente al 0.4% sobre el valor del inmueble. Este monto será pagado a la constructora máximo quince (15) días antes de la fecha estipulada

para la firma de escritura. La legalización de la escritura, es decir, su inscripción ante registro estará a cargo única y exclusivamente del **PROMITENTE VENDEDOR** de manera especial cuando el negocio incluya crédito hipotecario y/o subsidio. ----------

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

PARAGRAFO: La cesión del presente contrato de compraventa por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, estará sujeta a una sanción monetaria correspondiente al 10% del valor total del inmueble. ----------

DECIMA SEPTIMA: PERMISO DE VENTAS: EL PROMITENTE VENDEDOR está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con la radicación numero _____ debidamente ejecutoriado el _____ otorgado por la Subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat. ----------

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

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

VIGESIMA: INTUITO PERSONAE. - El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión. --------

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

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

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO
INT ____ APTO ____

VIGESIMA SEGUNDA : NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas al **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita al correo electrónico conurbes@hotmail.com y si es a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** enviándola por correo a cualquiera de las direcciones de las personas que conforman la parte compradora y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo: _____

VIGÉSIMA TERCERA: Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. Así mismo, las partes manifiestan expresamente que con la suscripción de la presente promesa se ha ejercido por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la opción de compra suscrita entre las partes en la fecha: _____

VIGÉSIMA CUARTA: _____ manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil numero _____ de _____ fecha _____ suscrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y la **FIDUCIARIA** _____ ----------

VIGÉSIMA QUINTA: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

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

VIGÉSIMA SEPTIMA: La gestión de **FIDUCIARIA** _____ es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONURBES S.A.S.,** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA** _____ no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-P.H.**y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las

64

unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.----------
En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá a los [redacted] en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez---------- .

EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)

NOMBRE:
C.C:
Dirección: _____
Telefono: _____

NOMBRE:
C.C:
Dirección: _____
Telefono: _____

EL PROMITENTE VENDEDOR

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
C.C.19.122.188 expedida en Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL CONURBES S.A.S NIT. 900.141.832-0
FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA _____ DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. ----------

DE FECHA: _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: **URBANO (XXX) ----------**

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S): **50C–_____ ----------**

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): _____ **(EN MAYOR EXTENSIÓN) ----------**

<u>DESCRIPCION</u>: APARTAMENTO NÚMERO _____ (_____), DEL INTERIOR NÚMERO _____ (____), QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CUATRO D (64 D) NÚMERO CIENTO TRECE B – TREINTA Y CINCO (113B – 35) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.---

<u>NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO</u>

CODIGO ESPECIFICACION VALOR DEL ACTO

0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL $_____

0369 --------- DERECHO DE PREFERENCIA "ART. 21 LEY 1537 DE 2012 ---------- QUE MODIFICÓ EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" SIN CUANTÍA (ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: (CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, con NIT. 860.013.570-3) ---------- $_____

0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE SIN CUANTIA ---------- MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD ----------

0219---------- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA ---------- $_____

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR --------- SI (__) – NO: (XXX)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:----------

VENDEDOR(A) ----------

FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO FIDU_____ ------

NIT. _____

FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO ---------

CONURBES S.A.S -- **NIT. 900.141.832-0**

COMPRADOR E HIPOTECANTE: --

________________________________ ----- **C.C. No.** ______________

ACREEDOR HIPOTECARIO --

BANCO __________________ --------------------------- **NIT.** ______________

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a _____(_____) **de** ___________________ **(202__)** en la Notaria __________ (____) del Circulo de Bogotá D.C., Ante mi ____________________________, **Notario,** _____________quien da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n): --***Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico:*** **FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA**, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadania número **19.122.188** expedida en **Bogotá, D.C.,** y manifestó que como Representante Legal de **CONURBES S.A.S,** obra en nombre y representación de: **(i)** Apoderada especial de la **FIDUCIARIA** _____________________., identificada con **NIT.** ________________________; sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., ... Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjuntan para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDU**____________con **NIT.** _________________, que en adelante se denominará la **VENDEDORA**; **(ii)** Como Representante Legal de **CONURBES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado No. 0000001 de Empresario de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2.007), inscrita el veintisiete (27) de marzo de dos mil siete (2.007) bajo el número 01119314 del Libro IX, identificada con **NIT. 900.141.832-0** todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para efectos del presente acto, obra en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** y de la otra parte **(iii)**

_____, mayor de edad, vecino(a,s) de Bogotá D.C., identificado(a,s) con cedula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida en **Bogotá D.C.,** de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio, quien(es) en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará(n) **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia. ----------

---------- **ANTECEDENTES** ----------

PRIMERO: Que la sociedad **CONURBES S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA** _____., en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil No._____, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO MURANO – FIDUBOGOTA.** ----------

SEGUNDO. Que mediante la escritura pública número _____, transfirieron el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50C-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, al **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTA** de manera que dicho fideicomiso es actualmente propietario del inmueble. ----------

TERCERO. Que, mediante comunicación escrita, la sociedad **CONURBES S.A.S.,** solicitó la modificación integral del **CONTRATO DE FIDUCIA**, para efectos de convertirlo en un contrato de fiducia de administración inmobiliaria a través del cual se desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el inmueble Fideicomitido. ----------

CUARTO. Que mediante documento privado de fecha _____ de _____ (_____), la sociedad CONURBES S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA _____ en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron el OTROSÍ No. 1 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, al cual le fue asignado el número _____, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO –**

FIDU_____en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. cuyo objeto es el siguiente : ----------

QUINTO. Que **EL FIDEICOMITENTE**, es una empresa especializada en la industria de la construcción, enajenación y administración de bienes raíces, el cual se encuentra interesado en desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH**, el cual se encuentra compuesto por ochenta (80) apartamentos. ----------

SEXTO. Que el **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH**, será desarrollado sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50C-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, ubicado en la Calle 64 D No. 113 B – 35 de la ciudad de Bogotá D.C.----------

SEPTIMO. Que **EL FIDEICOMITENTE**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la comercialización, gerencia y construcción del Proyecto de Construcción denominado en adelante el **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES MURANO-PH.** ----------

OCTAVO. Que el desarrollo de la construcción del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, así mismo, estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad y la promoción del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH.**----------

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

instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH.**

DECIMO. Que la sociedad **CONURBES S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO DE FIDUCIA** y **PROMITIENTE VENDEDOR**, acepta que la **FIDUCIARIA**, no será responsable por la entrega, calidad, saneamiento o precio del inmueble, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales establecidos en la presente promesa de compraventa. ----------

---------- **SECCION PRIMERA** ----------

---------- **VENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** ----------

Se conviene la siguiente **COMPRAVENTA,** la cual se rige por las cláusulas que a continuación se indican: ----------

PRIMERA. OBJETO: EL VENDEDOR, por medio del presente instrumento público actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO FIDU---------,** en calidad de tradente y propietario fiduciario, por medio del presente instrumento público transfiere a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES)** a título de compraventa real y efectiva el derecho de dominio y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

APARTAMENTO NÚMERO _____ (_____), DEL INTERIOR NÚMERO _____ (____), QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CUATRO D (64 D) NÚMERO CIENTO TRECE B – TREINTA Y CINCO (113B – 35) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., cuyos **LINDEROS GENERALES SON: _____** A este inmueble la Oficina de Registro de Bogotá le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número **50C – _____** y la cedula catastral número _____. ---------

-

LINDEROS ESPECIALES: ----------

APARTAMENTO _____. Dirección Calle 64 D # 113B – 35 ----------

NOTA. - El inmueble identificado como **APARTAMENTO NÚMERO _____ (_____), DEL INTERIOR NÚMERO _____(____),** del **CONJUNTO RESIDENCIAL CRISTALES DE MURANO,** se promete en venta con la puerta de acceso en lámina prensada, pisos en cemento, un baño funcionando, paredes estucadas con primera mano de color. ----------

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

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

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C–** _____ de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

La presente compraventa comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO – PROPIEDAD HORIZONTAL,** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en las disposiciones que en un futuro la reglamenten y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, contenido en la escritura pública número _____ (_____) de fecha _____ (____) de _____ de dos mil ____ (20____), otorgada en la Notaría _____ (___) del Círculo de Bogotá, D.C., la cual se encuentra en proceso de registrado al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **50C-**_____ de

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Reglamento y disposiciones que **EL (LOS) COMPRADOR(S)** declara(n) conocer y aceptar. --------

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

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

SEGUNDA. TRADICIÓN: EL VENDEDOR adquirió la propiedad del inmueble que transfiere así: ----------

---

TERCERA. DOMINIO Y LIBERTAD. EL FIDEICOMITENTE garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble(s) vendido(s) a través de este contrato y que el **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO –** _____tiene el dominio y la posesión tranquila y pacífica de él (los), y declara que lo(s) entrega libre(s) de registro por la demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre(s) de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó.----------

CUARTA: Manifiesta el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una Vivienda de Interés Social en los términos de las leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990) tercera (3) de mil novecientos noventa y uno (1991) y decreto 975 de 2004 que reglamento parcialmente la ley 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546, 789 de 2002 y 812 de 2003 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte, tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA de acuerdo con la Licencia de Construcción _____ expedida por la Curaduría Urbana Número uno

(1) de Bogotá, el _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20:___) y ejecutoriada el _____ (____) de _____ de dos mil _____(20____).--------

QUINTA: REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (A, ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** en calidad de Constructora de conformidad con la ley y con la cláusula del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable. ----------

SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble objeto del presente contrato es la suma de _____ **PESOS ($_____.oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA,** que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará(n), así: ----------

a.) EL VENDEDOR ha recibido de manos de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a entera satisfacción la suma de _____ **PESOS ($_____,oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que **EL VENDEDOR** y **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, declaran recibida en la fecha a entera satisfacción. ----------

b.) La suma de _____ **PESOS ($_____) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** correspondiente al valor en pesos, del subsidio, que le fue adjudicado por la **CAJA DE COMPESACION FAMILIAR_____NIT._____, A EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, según comunicación de _____**con Postulación No.** _____, documentos que se protocolizan con el presente instrumento; una vez acredite ante dicha Entidad los documentos respectivos. Para tal efecto, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) en forma expresa a **EL VENDEDOR** para que acepte en su nombre, la liquidación definitiva del subsidio y para recibir por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o en su nombre, el valor del mismo subsidio otorgado para cancelar el saldo estipulado en el presente literal **b)** de la presente Cláusula. ----------

c.) El saldo o sea la suma de _____ **PESOS ($_____.oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** la

cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con el préstamo que con garantía hipotecaria, le(s) ha concedido el **BANCO** _____. - **NIT.** _____ los cuales se desembolsarán una vez se presente al Banco la primera copia de la escritura de hipoteca debidamente registrada y se cumplan las demás condiciones de la hipoteca. ----------

PARAGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo establecido en el Artículo **61** de la **Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019** que modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes que suscriben el presente instrumento público **EL FIDEICOMISO** en calidad de **VENDEDOR** propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL COMPRADOR o ADQUIRENTE** declaramos bajo la gravedad de juramento, lo siguiente: **(i)** El valor incluido en la escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y **(ii)** Que no existen sumas que hayan sido convenidas o facturado por fuera del valor indicado en la presente cláusula.----------

PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) incondicionalmente al **BANCO** _____ - **NIT.** _____ para que el producto del crédito sea entregado directamente a **EL VENDEDOR**. ----------

PARAGRAFO TERCERO.- EL Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el literal **b)** de esta cláusula les fue adjudicado al Grupo Familiar conformado por las siguientes personas: ----------

_____

PARÁGRAFO CUARTO: El dinero cancelado con el **SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** corresponde a lo establecido de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y Ley 1537 del 20 de junio de 2012 y en sus disposiciones reglamentarias. - ---------- ----------

PARAGRAFO QUINTO: Será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que los beneficiarios han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El

Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.----------

PARAGRAFO SEXTO: El derecho de preferencia de que trata el artículo anterior se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ----------

PARÁGRAFO SEPTIMO: Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.----------

PARÁGRAFO OCTAVO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio----------.

PARAGRAFO NOVENO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Articulo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "...luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. ---------

El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. ----------

PARAGRAFO DECIMO: **Renuncia condición resolutoria:** Las partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria

derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. ----------

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: A partir de la fecha de radicación de garantías y requisitos tanto paras el desembolso del crédito hipotecario como del subsidio, si pasados 30 días, dichos desembolsos no se han hecho efectivos, EL**(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al **VENDEDOR** el uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual sobre los saldos pendientes de cancelar, incluidos el valor del crédito y el subsidio. En todo abono se aplicará primero a intereses de mora, segundo a intereses corrientes y tercero a capital, de acuerdo con lo contemplado en el Código de Comercio. ----------

SEPTIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO en calidad de Constructora se obliga a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(A, ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del (los) inmueble(s). Con relación al pago del impuesto predial exigido para el otorgamiento de la presente escritura pública, el mismo se regirá por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989.------

PARÁGRAFO PRIMERO: La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR (A, ES)** ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, acometidas de gas, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones.-

PARAGRAFO CUARTO: Servicio de Gas Natural: Se entregan con el punto único para la estufa y calentador, no se hace entrega de calentador a gas. Sin embargo, serán de cargo de **LOS COMPRADORES** realizar la solicitud del servicio de gas, asumir los costos que se generan por concepto de conexión, medidor, y de las obras y/o adecuaciones que deban realizarse en caso que **LOS COMPRADORES** decidan instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente. **NOTA**: Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas serán responsabilidad exclusiva de el(los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda. En todo caso deberán contar con la revisión y aprobación de la empresa Gas Natural, de conformidad con las normas técnicas establecidas. ----------

PARAGRAFO QUINTO: Servicio público de Acueducto y Alcantarillado: CONURBES SAS. manifiesta que entregará el inmueble objeto de venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. Serán de cargo **LOS COMPRADORES** la instalación y adecuación de la tubería para el paso de agua caliente de todas las instalaciones hidrosanitarias.----------

OCTAVA: ENTREGA. CONURBES S.A.S., en su calidad de **FIDEICOMITENTE** manifiesta que la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** será el día - _____, sin embargo esta fecha podrá ser modificada por común acuerdo de **CONURBES S.A.S. y EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).** ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia de que el inmueble objeto de esta compraventa se entregará por parte de **CONURBES S.A.S** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y acometidas de gas. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **FIDEICOMITENTE,** dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR,** ni genere ningún tipo de indemnización. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Manifiesta(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, que conoce(n) el(los) bien(es) inmueble(s) que adquiere(n) por medio del presente contrato y que lo(s) recibirá(n) en el estado actual en que se encuentra(n), por lo tanto renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega del(los) inmueble(s). ----------

PARAGRAFO TERCERO: A partir de la entrega del inmueble objeto de esta escritura serán de cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la presente escritura. ----------

PARAGRAFO CUARTO: En el acta de entrega y recibo de el(los) inmueble(s), se establecen los términos y condiciones dentro de los cuales El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, atenderá por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones que requiera el(los) inmueble(s) entregado. Los términos se contarán a partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) **programada** _____----- ----------

PARÁGRAFO QUINTO: El día de la entrega real y material del(los) inmueble(s), **CONURBES S.A.S,** cederá a favor de **El(LOS) COMPRADOR(ES),** las garantías que le hayan sido entregadas por los proveedores, respecto de electrodomésticos, acabados, materiales y elementos de los que está(n) dotado(s) el(los) inmueble(s).-

PARÁGRAFO SEXTO: **El FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** no responderá por daño o deterioro ocasionados por modificaciones, reformas y/o reparaciones que realice(n) **El(LOS) COMPRADOR(ES)** en las unidades privadas.

PARÁGRAFO SEPTIMO: El deterioro normal y los daños causados por el mal uso de los bienes inmuebles, de los bienes muebles, acabados y elementos de los que esta(n) dotado(s), no serán responsabilidad de El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**. ----------

PARÁGRAFO OCTAVO: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales de los acabados, El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, se reserva el derecho de cambiar (por otros de igual o mejor calidad y similar apariencia), los materiales, colores y diseños que empleará en las reparaciones locativas en las unidades privadas y comunes del Conjunto, con relación a los ofrecidos, instalados, o a los utilizados en la Sala de Ventas del proyecto. ---------- ----------

PARÁGRAFO NOVENO: De conformidad con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la Unidad Residencial, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como salón múltiple, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. ----------

PARÁGRAFO DECIMO: Según las normas de carácter transitorio previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública _____ debidamente registrada, **EL FIDEICOMITENTE** ejercerá la función de ADMINISTRADOR PROVISIONAL de la Propiedad Horizontal. **El(LOS) COMPRADOR(ES)** quedará(n) obligado(s) a aportar, desde el mismo día de entrega del inmueble el valor estipulado por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL como expensa ordinaria de administración, dicha suma será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes

calendario, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula.----------

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: En su condición de **CONSTRUCTOR** el FIDEICOMITENTE tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias en su función en las zonas comunes y en la unidades privadas no entregadas hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen **EL CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO – PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------

NOVENA: GASTOS. DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los derechos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).** Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES),** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).** El impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES).** ----------

PARÁGRAFO: Estos gastos no hacen parte del precio del(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen.----------

DÉCIMA. PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. El FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Alcaldía Mayor de Bogotá, conforme a la **Radicación** _____ **de fecha** _____**(20___)** expedida por la secretaria de inspección, Vigilancia

y Control de La Secretaria del Hábitat de la Alcaldia Mayor de Bogotá D.C., cuya fotocopia autenticada se protocoliza con esta escritura. ----------

DECIMA PRIMERA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA. Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de Promesa de compraventa suscrito entre las partes. ----------

Con la suscripción del presente contrato, el(los)(a) **COMPRADOR (ES, A)** y el **VENDEDOR** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el_____ (_____), al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. ----------

DECIMA SEGUNDA: RESPONSABLIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA** _____., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONURBES SA.S.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA** _____**.,** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO – PROPIEDAD HORIZONTAL** en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. ----------

DECIMA TERCERA: OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA: El(la, los) **COMPRADOR(A,ES)** conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil número _____, suscrito por las partes.----------

==========

Comparece nuevamente: FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA, mayor de

edad, identificado con Cedula de Ciudadanía número **19.122.188** expedida en **Bogotá, D.C.**, domiciliado en Bogotá actuando en su calidad de Representante Legal de **CONURBES S.A.S.,** identificada con **NIT. 900.141.832-0,** sociedad legalmente constituida por Documento Privado No. 01 de Empresario del veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2.007), la cual mediante Acta No. 04 de Empresario del cinco (05) de mayo de dos mil nueve (2.009), debidamente inscrita el veinte (20) de mayo de dos mil nueve (2.009) bajo el Número 01299078 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, todo lo cual lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente contrato el cual se adjuntan para su protocolización y manifestó: ----------

1. Que acepta que la **FIDUCIARIA** _____ comparece solo en calidad de **VENDEDOR** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente compraventa, en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable. ----------

2. Que acepta la venta que hace la **FIDUCIARIA** _____ como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado fideicomiso **CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTA** y en calidad de **VENDEDOR**. ----------

3. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable. ----------

4. Que en calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa. ----------

==========

PRESENTE EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES) _____, mayor de edad, vecino(a,s) de Bogotá D.C., identificado(a,s) con cedula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida en **Bogotá D.C.,** de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio, y para los efectos del presente instrumento se denominó **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifestó(aron): ----------

a) Que acepta(n) integramente la presente escritura y la venta en ella contenida. --

b) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a

cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. ----------

c) Que con el otorgamiento de este instrumento **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** da cumplimiento al contrato de Promesa de Compraventa celebrados con el (ellos) con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tales contratos. ---------

d) Que respetará(n) la libre comercialización de lo(s) apartamento(s) aun no enajenados, y que no realizará(n) ni promoverá(n) ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s). --

e) Que renuncia(n) a cualquier condición resolutoria que pudiese derivarse del presente contrato. ----------

---------- **SECCION SEGUNDA** ----------

HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA

****

---------- **SECCION TERCERA** ----------

----------**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**----------

Presente(s) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** _____, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en la ley noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y seis (1936), el articulo sesenta (60) de la ley novena (9) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el articulo treinta y ocho (38) y la ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera, del contrato de compraventa y que consta en la sección primera del presente instrumento público, a favor de **mi cónyuge (compañera(o) permanente), mi(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener,** el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. ----------

No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble vendido

mediante el presente contrato. ----------

----------* * * **HASTA AQUÍ LA MINUTA** * * * ----------

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

==========

Los Comparecientes,

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA

C. C. No. 19.122.188 expedida en Bogotá D.C.

FIRMA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE CONURBES S.A.S, FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, sociedad que a su vez es apoderado especial de FIDUCIARIA _____., identificado con NIT. _____ QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO- FIDU_____con NIT. _____

COMPRADOR (A, ES)

C.C. No.:
DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
ESTADO CIVIL:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
CORREO ELECTRÓNICO:
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI: ____ NO: XXX

_____

C.C. No.:
DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
ESTADO CIVIL:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
CORREO ELECTRÓNICO:
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI: ____ NO: XXX

NOTARIA _____ (_____)DE BOGOTÁ D.C.

34160

86

Fiduciaria Bogotá

Bogotá, D.C., diciembre 26 de 2022

Señores

SECRETARIA DEL HABITAT

Ciudad.

La suscrito, **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogota, en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **CRISTALES DE MURANO - FIDUBOGOTA,** por medio de la presente manifiesto que coadyuvo y autorizo a **CONURBES S.A.S,** -identificada **NIT 900.141.832**,., para realizar todos los tramites de radicación para permiso de enajenación del proyecto conjunto residencial cristales murano del predio ubicado en la CALLE 64D 113B 35 , con MATRICULA INMOBILIARIA 50C-88084, donde actualmente se proyecta el desarrollo del proyecto **CRISTALES DE MURANO**.

Igualmente, mi coadyuvante y autorizado está autorizado para firmar el formulario de solicitud, aportar y retirar documentos, cumplir con los requerimientos, recibir, desistir, sustituir, renunciar, disponer y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta que la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva.

Cordialmente,

Claudia Bibiana Castilla Ochoa

ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO

Maria Fernanda Zabaraín Uribe

NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

EL ANTERIOR ESCRITO DIRIGIDO A: Secretaría del Habitat

FUE PRESENTADO PERSONALMENTE ANTE EL SUSCRITO NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ POR: Andres Nogueira Rivaville

QUIEN SE IDENTIFICA CON CC No. 80503834
DE Bto Y T.P. No.
Y ADEMÁS DECLARÓ QUE EL CONTENIDO DEL ANTERIOR DOCUMENTO ES CIERTO Y QUE LA FIRMA QUE LO AUTORIZA FUE PUESTA POR EL(ELLA). EL(LA) COMPARECIENTE IMPRIME HUELLA DACTILAR DE SU INDICE Derecho

EN CONSTANCIA FIRMA EN BOGOTÁ, D.C.

NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C. O ENCARGADO

FECHA: 27 DIC 2022

REPUBLICA DE COLOMBIA
65
JOSE NATES GUERRA
NOTARIO
NOTARIA 65 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO 2 3 E100555 CRISTALES DE MURANO

INFORME MENSUAL

Desde 2023-01-01 hasta 2023-01-31

Si la fiduciaria no recibe reparo alguno al informe presentado, dentro de los diez (10) dias hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del adquiriente, este se entenderá por aprobado.

1 INFORMACION GENERAL

Nombre del proyecto: 2 3 E100555 CRISTALES DE MURANO

Cantidad Unidades Inmobiliarias: 80

Cantidad Unidades Inmobilirias: [PYIM_NROUNIDS]

Fecha Firma del contrato: 2021-09-03

Fecha Terminacion del Contrato: 2023-02-28

Estado del contrato: VIGENTE .

ITEM	ENCARGO	IDENTIFICACION	NOMBRE_TITULAR	SALDO_INICIAL	RETENCION	RENDIMIENTO	INCREMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO_FINAL
1	6000200695665	1076654184	ELIANA LIZETH CANON RAMIREZ	31,536,949.82	.00	403,201.74	.00	.00	31,940,151.56
2	6000200695666	1018458714	ANDRES FABIAN ARIZA RIVERA	35,650,295.54	.00	455,791.06	1,513,000.00	.00	37,619,086.60
3	6000200695667	1010244877	MARIA PAULA RODRIGUEZ CALDERON	35,777,168.58	.00	478,748.83	2,929,942.00	.00	39,185,859.41
4	6000200695669	1018438806	YULI ANDREA RODRIGUEZ CALDERON	7,374,812.21	.00	98,201.57	626,000.00	.00	8,099,013.78
5	6000200695670	1018465636	ANDRES FELIPE PARRA LEGUIZAMON	5,393,424.45	.00	83,731.89	1,336,000.00	.00	6,813,156.34
6	6000200695671	1049623347	ROSENVERTH RODRIGUEZ LOPEZ	18,040,662.60	.00	241,671.38	1,300,000.00	.00	19,582,333.98
7	6000200695674	1095484832	GAITAN GAITAN FERNEY	51,027,910.52	.00	678,562.57	4,448,000.00	.00	56,154,473.09
8	6000200695676	1005483359	LAURA DANIELA ACEVEDO MATEUS	47,185,884.14	.00	603,274.22	.00	.00	47,789,158.36
9	6000200695677	1014285397	ANGIE LIZETH BARRERA DELGADO	23,197,487.83	.00	305,898.76	2,000,000.00	.00	25,503,386.59
10	6000200695678	1016022331	ACOSTA MOLINA JHON FREDY	27,658,468.42	.00	381,377.64	4,380,000.00	.00	32,419,846.06
11	6000200695680	52258234	ELSA PUERTO GALVIS	24,868,621.50	.00	323,921.02	560,000.00	.00	25,752,542.52
			ELIAS						

12	6000200695682	93291823	CUBILLOS TORRES	9,210,482.37	.00	118,216.22	270,000.00	.00	9,598,698.59
13	6000200695683	1127581248	MORENO GAITAN MARVIN ERNESTO	8,559,926.38	.00	109,439.13	.00	.00	8,669,365.51
14	6000200695684	52317833	MARIA ALEXANDRA MATEUS LADINO	15,251,107.62	.00	213,143.44	2,000,000.00	.00	17,464,251.06
15	6000200695685	1031140492	JAVIER CAMILO TORRES CASTRO	10,120,671.80	-42,491.05	103,554.18	.00	-10,181,734.93	.00
16	6000200695686	1109841388	BUCURU CONDE MARLENNY	11,983,052.30	.00	178,649.52	2,114,000.00	.00	14,275,701.82
17	6000200695688	1014265356	MARIA FERNANDA ROJAS CASALLAS	40,117,015.21	.00	522,311.23	800,000.00	.00	41,439,326.44
18	6000200695689	80722671	ALIRIO ANDRES ALDANA REYES	29,031,764.19	.00	399,097.49	3,488,000.00	.00	32,918,861.68
19	6000200695692	1002523142	ERIKA TATIANA PAEZ CRUZ	21,333,452.42	.00	288,694.86	1,730,000.00	.00	23,352,147.28
20	6000200695694	52085100	GLORIA ESPERANZA RAMOS FORERO	10,469,434.22	.00	133,852.31	.00	.00	10,603,286.53
21	6000200695696	1014213554	LUISA FERNANDA RINCON GUZMAN	20,930,233.03	.00	283,843.69	1,350,000.00	.00	22,564,076.72
22	6000200695697	36069627	SANDRA LILIANA ARANGUREN ORTIZ	7,955,957.85	.00	101,717.36	.00	.00	8,057,675.21
23	6000200695698	79447430	HERNANDO PUERTO PRIETO	10,795,935.46	.00	148,474.95	888,000.00	.00	11,832,410.41
24	6000200695699	1233690835	BRIGITTE JUANITA FERNANDEZ VARGAS	17,367,573.76	.00	231,517.16	805,000.00	.00	18,404,090.92
25	6000200695700	80926654	JONATHAN MANUEL MENDIETA CORONADO	10,911,167.84	.00	150,560.33	1,200,000.00	.00	12,261,728.17
			BRAYAN						

26	6000200695701	1019085431	ENRIQUE HERNANDEZ VALERO	15,702,970.64	.00	209,352.67	730,000.00	.00	16,642,323.31
27	6000200695702	1033758746	NESTOR DARIO RESTREPO CAMACHO	210,390.76	.00	2,689.85	.00	.00	213,080.61
28	6000200695703	1000831201	JULIET VERONICA SARMIENTO RUBIO	3,292,178.33	.00	42,090.69	.00	.00	3,334,269.02
29	6000200695705	1022408617	EDWARD STIVEN CARRASCO GOMEZ	9,704,408.19	.00	140,756.21	1,800,000.00	.00	11,645,164.40
30	6000200695706	1016049747	ANGELA PAOLA CARRASCO GOMEZ	13,576,874.23	.00	194,284.17	2,570,000.00	.00	16,341,158.40
31	6000200695707	1016057031	ELIANA KATHERINE GONZALEZ TORRES	18,446,155.15	.00	235,835.16	.00	.00	18,681,990.31
32	6000200695710	55216975	ARGENIS GOMEZ PAJOY	65,883,170.04	.00	842,320.11	.00	.00	66,725,490.15
33	6000200695711	1016027168	LIZETH JOHANA CASTRO RODRIGUEZ	19,205,945.18	.00	245,549.11	599,000.00	.00	20,050,494.29
34	6000200695712	1126124350	JOSE ARMANDO MENDOZA AVILA	33,031,039.01	.00	454,751.43	3,650,000.00	.00	37,135,790.44
35	6000200695713	80175819	EDGAR ANDRES ESPINDOLA ORTIZ	47,979,048.74	.00	613,414.87	.00	.00	48,592,463.61
36	6000200695714	1014192186	LEIDY JOHANNA BARRERA HUERTAS	32,356,056.21	.00	422,079.97	912,000.00	.00	33,690,136.18
37	6000200695715	1076663990	NYDIA GIOMARA ESPITIA ALVARADO	51,681,954.70	.00	661,366.10	1,300,000.00	.00	53,643,320.80
38	6000200695716	1019009414	MARCELA NOVA VARGAS	69,417,717.93	.00	894,851.87	610,000.00	.00	70,922,569.80
39	6000200695719	45537374	LUZ ENITH FABRA AGRESOTH	9,559,154.51	.00	124,615.46	350,000.00	.00	10,033,769.97
			CRISTIAN						

40	6000200695720	1014229560	ALBERTO ARIZA VARELA	41,363,768.63	.00	528,838.15	2,990,000.00	.00	44,882,606.78
41	6000200695721	1015440640	FLORALBA VELASCO GONZALEZ	25,842,172.41	.00	330,393.65	1,630,000.00	.00	27,802,566.06
42	6000200695723	1032453498	YURLEY MIREYA RAMIREZ JIMENEZ	18,046,789.53	.00	236,557.06	2,306,000.00	.00	20,589,346.59
43	6000200695724	1014251472	VICTOR MANUEL BERNAL ESCOBAR	30,548,550.07	.00	522,092.72	16,430,000.00	.00	47,500,642.79
44	6000200695725	1018508729	ANTONIO SEBASTIAN ROMERO TOVAR	31,794,717.39	.00	406,497.25	1,240,000.00	.00	33,441,214.64
45	6000200695726	1023021230	JULIAN DAVID ROMERO SALAMANCA	15,312,361.54	.00	195,769.39	.00	.00	15,508,130.93
46	6000200695727	1116866765	LINDA KATHERINE MOJICA AMOROCHO	52,188,491.72	.00	696,333.24	2,417,647.00	.00	55,302,471.96
47	6000200695728	1233689092	JEIMER SALAMANCA DUARTE	8,038,692.16	.00	102,775.14	.00	.00	8,141,467.30
48	6000200695729	28867770	ASTRID GUTIERREZ ALVAREZ	43,512,481.84	.00	581,093.12	3,000,000.00	.00	47,093,574.96
49	6000200695730	1014234962	ANA AIRETH PEREZ CORREDOR	48,505,284.15	.00	620,142.81	550,000.00	.00	49,675,426.96
50	6000200695731	1233694528	MARIA FERNANDA DIAZ MERCHAN	6,260,063.48	.00	80,035.29	.00	.00	6,340,098.77
51	6000200695732	1233695852	KAREN LORENA ARIZA SANCHEZ	101,975,490.57	.00	1,303,762.45	3,000,000.00	.00	106,279,253.02
52	6000200695733	1070918761	LUZ KATHERINE LOPEZ CUARTAS	34,329,219.06	.00	456,087.10	2,000,000.00	.00	36,785,306.16
53	6000200695734	1053811330	ELIANA BUITRAGO DAZA	19,953,645.14	.00	280,071.63	4,070,588.00	.00	24,304,304.77
54	6000200695735	1000323400	CARLOS DANIEL NAVARRO DIAZ	11,842,012.06	.00	153,060.22	800,000.00	.00	12,795,072.28

55	6000200695736	52782717	BLANCA GISELLE ORTIZ SANGUINO	22,376,651.46	.00	286,086.74	.00	.00	22,662,738.20
56	6000200695737	52552681	MARY CRUZ OLAYA RAMOS	8,046,619.78	.00	102,876.50	.00	.00	8,149,496.28
57	6000200695738	80247690	ANDRES RODRIGUEZ GIL	16,206,343.90	.00	220,576.52	3,450,000.00	.00	19,876,920.42
58	6000200695739	1000455549	MIGUEL ANGEL ALVAREZ SUAREZ	15,855,356.46	.00	204,480.69	700,000.00	.00	16,759,837.15
59	6000200695740	1022366663	YEIMI MARCELA PENA AVELLA	29,157,805.24	.00	372,784.23	.00	.00	29,530,589.47
60	6000200695741	1015461875	LEIDY JOHANNA VELANDIA FONSECA	15,214,361.79	.00	209,860.29	1,450,000.00	.00	16,874,222.08
61	6000200695742	52971693	LUZ MARINA MELO MONTENEGRO	34,140,019.78	.00	436,482.11	.00	.00	34,576,501.89
62	6000200695743	80727000	RIVERA SUAREZ DIEGO MAURICIO	17,156,028.22	.00	234,988.46	1,300,000.00	.00	18,691,016.68
63	6000200695744	23495343	MARIELA BENITEZ ESPITIA	83,179,101.99	.00	1,097,821.73	4,000,000.00	.00	88,276,923.72
64	6000200764805	1105059727	JHON WILMAR DUCUARA MADRIGAL	20,040,427.70	.00	284,504.15	2,350,000.00	.00	22,674,931.85
65	6000200764806	1070706729	FREDY YOHANY CASTILLO FLOREZ	4,176,935.19	.00	53,402.37	.00	.00	4,230,337.56
66	6000200764810	1014182943	MARCO ANIBAL MARTINEZ SANCHEZ	8,809,099.09	.00	112,624.82	.00	.00	8,921,723.91
67	6000200764812	1014252512	LORENA ESPERANZA TOVAR NUNEZ	11,295,753.32	.00	149,916.39	640,000.00	.00	12,085,669.71
68	6000200764813	28589299	SANDRA PATRICIA CARRILLO OSPINA	6,933,213.37	.00	88,853.05	451,300.00	.00	7,473,366.42
			PAULA						

69	6000200764814	23351848	LEONOR JIMENEZ CARRENO	37,118,845.71	.00	474,566.57	.00	.00	37,593,412.28
70	6000200764815	1092347922	JOHN EDWARD DE JESUS VERA CACERES	12,805,109.52	.00	166,292.11	1,242,857.00	.00	14,214,258.63
71	6000200764816	1013596912	JOSE LUIS MARIN PENA	21,364,449.94	.00	283,474.47	914,300.00	.00	22,562,224.41
72	6000200764817	80757513	CARLOS ERNESTO ARIZA QUINTERO	7,928,547.72	.00	127,257.22	3,078,000.00	.00	11,133,804.94
73	6000200764818	11348445	JAVIER EDUARDO CAICEDO SIERRA	8,300,088.34	.00	106,117.12	.00	.00	8,406,205.46
74	6000200764819	1064985249	CRISTIAN MIGUEL ARGUMEDO RACERO	7,926,873.57	.00	109,434.62	1,400,000.00	.00	9,436,308.19
75	6000200835746	1014229140	HECTOR IVAN GRIJALBA OVALLE	1,363,055.25	.00	18,647.32	350,000.00	.00	1,731,702.57
76	6000200835747	36454124	MARIA TERESA GONZALEZ DE LA HOZ	1,007,398.42	.00	15,430.07	240,000.00	.00	1,262,828.49
			TOTAL	1,801,712,349.19	-42,491.05	23,771,396.99	108,259,634.00	-10,181,734.93	1,923,519,154.20

2 DESISTIMIENTO

En caso de desistimiento, el comprador deberá radicar al constructor los siguientes documentos:

1.Comunicación formal radicada al constructor manifestando su intención de desistir. Esta comunicación debe ser suscrita por las mismas personas que firman el contrato de adhesión o Promesa de Compraventa
2.Soportes de pagos realizados en caso de ser requeridos por el constructor
3.Certificación Bancaria no mayor a 30 días de la cuenta destino del pago

Una vez recibida por parte del constructor la solicitud de giro de recursos por desistimiento, la Fiduciaria cuenta con 5 días hábiles para realizar el desembolso correspondiente

El constructor deberá remitir a la Fiduciaria:

1.Orden de Operación debidamente diligenciada o radicación de operación a través del sistema POINT, con instrucción respecto al destino de las sanciones/arras cuando apliquen
2.Comunicación formal radicada al constructor por el comprador manifestando su intención de desistir
3.3. En caso de desistimiento unilateral, el constructor debe adjuntar la comunicación donde notificó al comprador que iba a realizar el desistimiento
4.Certificación Bancaria no mayor a 30 días de la cuenta destino del pago
5.Anexo No. 2 "Estado de pagos del comprador"
6.Cuando exista sanción o arras, se debe anexar carta de instrucciones o promesa de compraventa o carta de designación, con el fin de validar la pertinencia del descuento

3 ASPECTOS RELEVANTES

A continuación se indican los aspectos relevantes asociados al proyecto durante el periodo de presentacion del informe.

-Con corte al presente informe, el Fideicomiso se ha desarrollado de acuerdo a lo establecido contractualmente.
- Fideicomiso será cedido al a fiducoomeva

4 ANEXOS

Fecha Pago	Identificación	Doc.	Cliente	Descripción	Forma De Pago	Descripción Forma De Pago	Cuenta Origen	Valor	GMF
							TOTAL:		

Fecha Pago	Identificación	Doc.	Cliente	Forma Pago	Valor	GMF
			TOTAL:			

Cordialmente,

JULIAN GARCIA SUAREZ
Representante Legal Fidubogota

De acuerdo a la normatividad vigente, por favor recordar la obligación a cargo del fideicomitente referente a remitir la certificación del grado de avance de obra de forma mensual.

Fiduciaria Bogotá

FLUJO DE RECURSOS

FIDEICOMISO: E100555 CRISTALES DE MURANO

	202301
SALDO INICIAL	$ 1.801.712.349,19
Fondo de Inversión Colectiva	$ 1.801.712.349,19
INGRESOS	$ 132.031.030,99
Rendimientos Brutos Fondo de Inversión Colectiva	$ 23.771.396,99
Adición directa Cartera colectiva	$ 108.259.634,00
EGRESOS	$ 10.224.225,98
Retención en la fuente Fondo de Inversión Colectiva	$ 42.491,05
Disminucion por Desistimiento	$ 10.181.734,93
SALDO FINAL	$ 1.923.519.154,20
Fondo de Inversión Colectiva	$ 1.923.519.154,20
SALDO REAL	$ 1.923.519.154,20
DIFERENCIA	$ 0,00

Fiduciaria Bogotá

FICHA TÉCNICA
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Enero 31 de 2023

4. Gestor: Fiduciaria Bogotá S.A.

5. Custodio: Cititrust

6. Características del Fondo de Inversión Colectiva

6.1. Tipo de F.I.C.	Fondo de Inversión Colectiva Abierto con Pacto de permanencia
6.2. Fecha de Inicio de Operaciones	19/01/1992
6.3. Valor del Fondo de Inversión Colectiva (Millones COP)	$ 3.952,906.96
6.4. Número Unidades en Circulación	189.384,381.220107

7. Calificación del Fondo de Inversión

7.1. Calificación	FAAA2 ,BRC1+
7.2. Fecha de la última calificación	19/09/2022
7.3. Entidad Calificadora	BRC Standard & Poor's

Concepto	TP 1 Inv I	TP 2 Inv II	TP 3 Inv III	TP 4 Inv IV	TP 5 Inv V	TP 6 Inmobiliario	TP 7 Admon I	TP 8 Admon II	TP 9 Admon III	TP 10 Educativo	TP 11 Inversionista Profesional
6.5. Valor Unidad	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6.6. Número de Inversionistas	37,205	4,104	282	107	3	63,584	20	3	3	178	663
6.7. Inversión Inicial Mínima (COP)	10,000	10,000,000	107,000,000	1,126,000,000	22,000,720,000	100,000	100,000	72,994,000,000	39,949,200,000	100,000	100,000
6.8. Saldo Mínimo (COP)	10,000	10,000,000	107,000,000	1,126,000,000	22,000,720,000	30,000	100,000	72,994,000,000	39,949,200,000	100,000	100,000
6.9. Tiempo de pago de retiro (días)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Costos 6.10. Administración	2.00%	1.00%	1.00%	1.70%	0.60%	2.00%	2.00%	1.00%	1.00%	0.50%	0.60%
Costos 6.11. Gestión	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Costos 6.12. Remuneración de Éxito	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Costos 6.13. Remuneración de entrada	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Costos 6.14. Remuneración de salida	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.15. Remuneración efectivamente cobrada	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.70%	2.00%	2.00%	1.07%	1.00%	0.50%	0.60%
6.16. Días de pago de permanencia - Sanción por retiro anticipado	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.17. Gastos totales del Fondo	1.06%	1.00%	1.08%	1.78%	0.92%	2.04%	2.00%	1.08%	1.34%	0.53%	0.66%

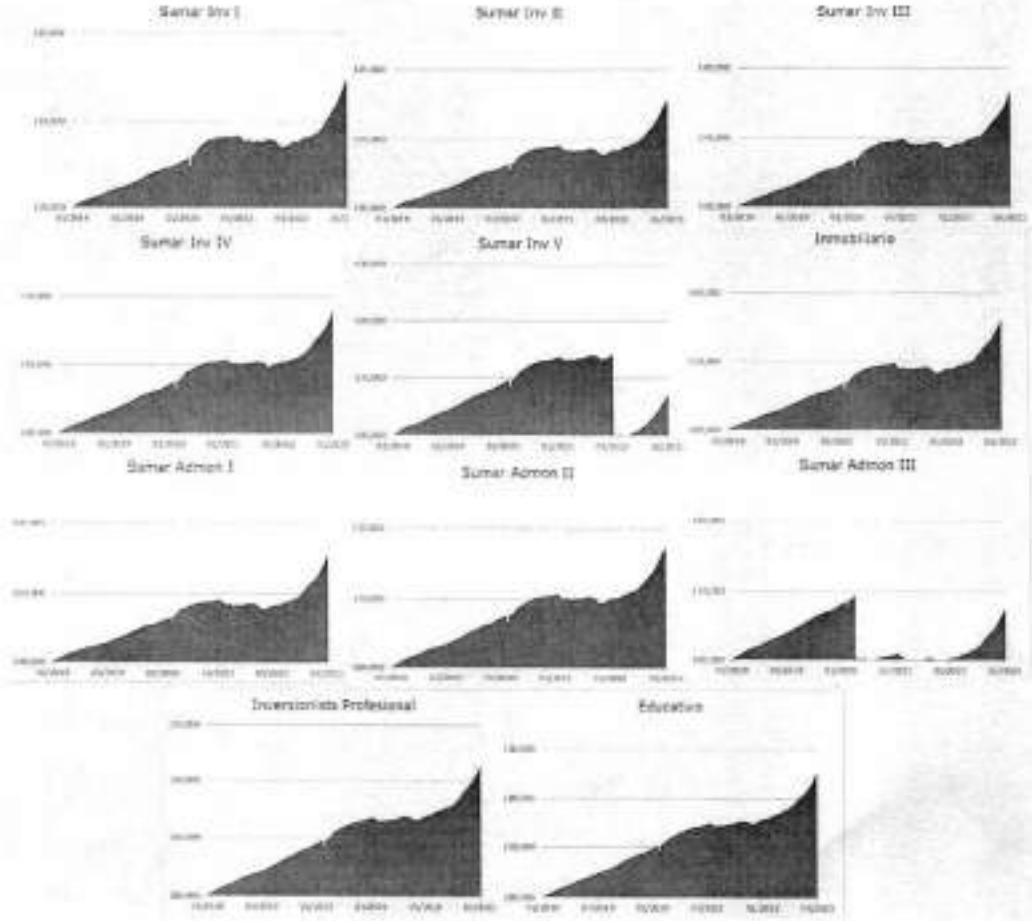
8. Política de Inversión

Alternativa de inversión a la vista con perfil de riesgo conservador que se encuentra calificada por BRC Standar & Poor's con F AAA/2/BRC1+ por su alta calidad crediticia y su baja sensibilidad ante la volatilidad del mercado. La mayor parte de su portafolio se encuentra invertido en títulos de renta fija con vencimientos de corto a mediano plazo.

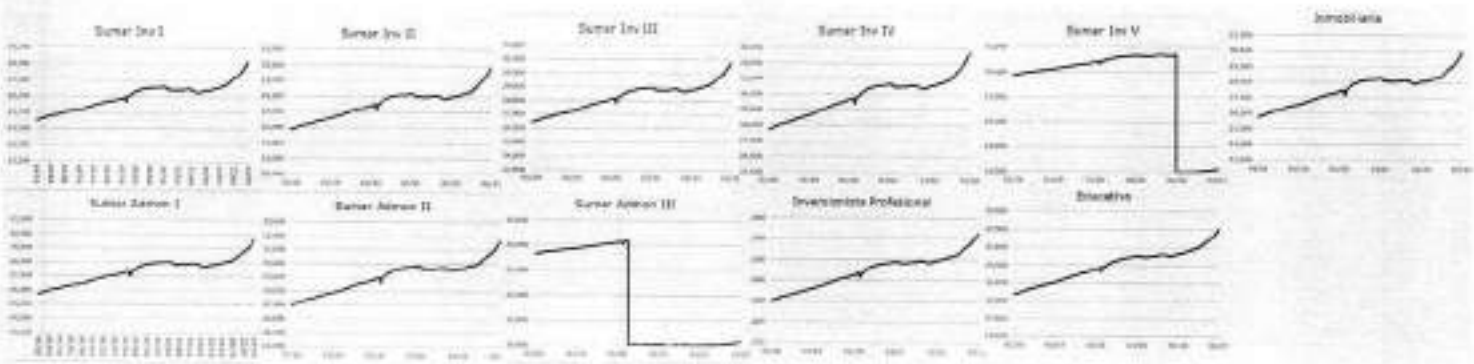
La mayoría de las inversiones se realizan indexadas al IPC, IBR y DTF para darle estabilidad a la TIR del portafolio. Se realizan inversiones en sintéticos de dólar que otorgan mayor rendimiento que las inversiones tradicionales en tasa fija. Posiciones en TES se mantienen en plazos no mayores a dos años. La mayoría de las inversiones tienen vencimiento entre 90 días y dos años.

9. Evolución del Valor del Fondo de Inversión Colectiva

9.1. Evolución de COP 100.000 invertidos hace cinco (5) años



9.2. Evolución del valor de la unidad del fondo de inversión colectiva en los últimos cinco años



10. Información de plazos y duración

10.1. Inversiones por plazo	Participación
1-180 DIAS	28.272%
181-360 DIAS	29.046%
1 A 3 AÑOS	41.898%
3 A 5 AÑOS	1.297%
MAS DE 5 AÑOS	1.488%

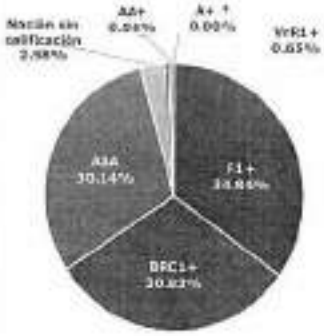
10.2 Plazo Promedio de las inversiones incluyendo disponible		10.3 Plazo Promedio de las inversiones excluyendo disponible		10.4 Duración	
Días	Años	Días	Años	Días	Años
240.327	0.658	360.859	0.989	207.253	0.568

11. Rentabilidad y volatilidad histórica del fondo de inversión colectiva

	Tipo Participación	11.1 Rentabilidad Histórica (E.A.)						11.2 Volatilidad Histórica (E.A.)					
		Último mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años	Último mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
TP 1	Inversionista I	16.162%	18.712%	16.162%	6.168%	2.860%	2.626%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 2	Inversionista II	16.275%	18.862%	16.275%	6.479%	2.972%	2.663%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 3	Inversionista III	16.390%	18.947%	16.390%	6.780%	3.078%	3.059%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 4	Inversionista IV	16.603%	19.048%	16.603%	6.887%	3.080%	3.222%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 5	Inversionista V	17.543%	12.016%	17.543%	N/A	N/A	N/A	0.167%	0.283%	0.167%	N/A	N/A	N/A
TP 6	Inmobiliaria	16.119%	18.682%	16.119%	6.149%	2.984%	2.980%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 7	Administración I	16.160%	18.712%	16.160%	6.168%	2.872%	2.847%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 8	Administración II	16.531%	18.882%	16.531%	6.124%	3.026%	3.124%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 9	Administración III	16.547%	11.362%	16.547%	7.155%	N/A	N/A	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	N/A	N/A
TP 10	Ejecutivo	17.693%	12.364%	17.693%	6.155%	4.910%	4.452%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%
TP 11	Inversionista Profesional	17.422%	12.523%	17.422%	3.122%	3.995%	4.037%	0.167%	0.283%	0.167%	0.374%	0.477%	0.726%

12. Composición del fondo de inversión colectiva

12.1 Composición portafolio por calificación



Se incluyen depósitos en cuentas de ahorro y corrientes, con calificación de corto plazo.

* Calificación Internacional

12.2 Composición portafolio por tipo de renta

12.3 Composición portafolio por sector económico

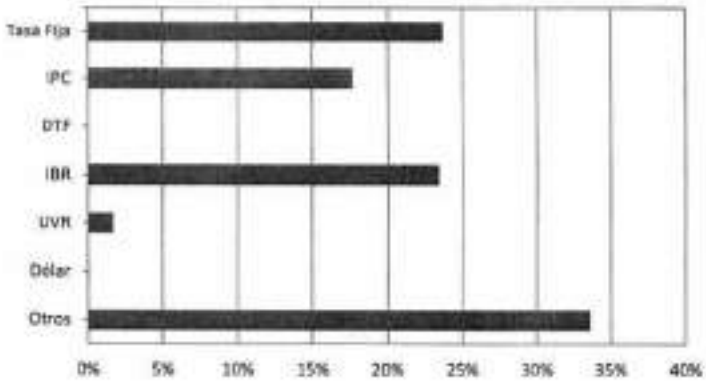
12.4 Composición portafolio por país emisor

12.5 Composición portafolio por moneda

12.6 Composición portafolio por activo

12.7. Exposición neta del portafolio

	Posición	Derivado / Corto	Exposición Neta
Tasa Fija	23.713%	0.000%	23.713%
IPC	17.616%	0.000%	17.616%
DTF	0.000%	0.000%	0.000%
IBR	23.452%	0.000%	23.452%
UVR	1.675%	0.000%	1.675%
Dólar	0.008%	-0.006%	0.002%
Otros	33.537%	0.000%	33.537%



13. Principales inversiones del fondo de inversión colectiva

Posición	Emisor	Participación del Emisor sobre el Valor Total del Fondo (%)
1	BANCO DAVIVIENDA S A	16.54%
2	BANCO DE BOGOTA SA	15.41%
3	BANCO GNB SUDAMERIS	11.64%
4	BBVA COLOMBIA	10.88%
5	SCOTIABANK COLPATRIA	8.98%
6	BANCOLOMBIA S.A	7.06%
7	BANCO SANTANDER DE NEGOCIOS COLOMBIA S.A.	3.98%
8	BANCO DE OCCIDENTE	3.40%
9	DIRECCION DEL TESORO NACIONAL	2.98%
10	BANCO AV VILLAS	2.39%
	Total	83.27%

14. Empresas vinculadas y relacionadas con la sociedad administradora

Fidubogotá S.A. es una Sociedad Fiduciaria filial Banco de Bogotá, entidad perteneciente al Grupo Aval.

16. Información de contacto del revisor fiscal

Revisor Fiscal: Jaime Andrés Vanegas Niño **TP 179676-T**
Dirección Electrónica: jvanegas@kpmg.com
Empresa: KPMG S.A.S

17. Información de contacto del defensor del consumidor financiero

Principal: Álvaro Julio Rodríguez Pérez
Suplente: Clara Lucía Uribe Bernate
Dirección: Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C
PBX: Bogotá 332 01 01 **Celular:** 318-3730077
Fax: 3400383
Correo electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

15. Hoja de vida del gerente del fondo de inversión colectiva

Carlos Alfonso Gutiérrez Faccini- Gerente FICs
Profesión:
Administrador de Empresas
Pontificia Universidad Javeriana
Estudios Especializados:
MBA - Finanzas
St. Thomas University (TX-USA)
e-mail: cgutierrezf@fidubogota.com
Experiencia: 25 años de experiencia administrativa y mercado de capitales
Otros FIC a su cargo: ÓPTIMO - FIDUGOB - CUBRIR - ALTA RENTA - ES+

Anexo 1. Inversiones en otros FICs o vehículos de Inversión colectiva locales

Fondo	Enlace
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO VALOR PLUS	https://www.fiduciariacorficolombiana.com/valor-plus-uno

Anexo 2. Inversiones en otros FICs o vehículos de Inversión colectiva extranjeros

Fondo	Enlace	Aspectos relevantes
ISHARES $ SHORT DURATION CORP BOND UCITS ETF SDI	https://www.morningstar.co.uk/uk/etf/snapshot/snapshot.aspx?id=0P0001A908	ETF que sigue el comportamiento del índice Markit iBoxx USD Liquid Investment Grade 0-5 Index .

Fiducoomeva

OTROSÍ No. 3
CONTRATO MARCO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION DE PREVENTAS
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.
PROYECTO CRISTALES DE MURANO
FD-145

I. **CONURBES S.A.S.**, identificada con NIT. 900.141.832-0, con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida me documento privado de Accionista Único de fecha 23 de marzo de 2007 e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con el N.° 1119314 del Libro IX todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; representada legalmente por **Felix Antonio Tellez Espinosa**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.122.188 expedida en Bogotá, Sociedad que en lo sucesivo se identificará como "El Encargante".

II. **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 1.671 de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Décima octava (18ª) del Círculo Notarial de Cali, y domicilio principal en la Ciudad de Cali, todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia; representada legalmente por **Leonardo Fabio Ramírez Morales**, en su calidad de Gerente General, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.685.651 de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de vocera y administradora del **ENCARGO FIDUCIARIO CRISTALES DE MURANO**, quien en adelante se identificará como "La Fiduciaria".

FIDUCOOMEVA y el **ENCARGANTE**, quienes para efectos del presente documento se entenderán individualmente como la "Parte" y conjuntamente como las "Partes", hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, Otrosí No. 3 al contrato de Encargo Fiduciario "Cristales de Murano", (en adelante, el "**CONTRATO**"), el cual se regirá por las Cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que, mediante Contrato de Cesión de Posición Contractual, celebrado el día 08 de febrero de 2023, Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de cedente, cedió su posición contractual de Fiduciario a favor de Fiduciaria Coomeva S.A. (cesionario), respecto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión denominado "E.F. Cristales de Murano", celebrado entre Conurbes S.A.S. y Fiduciaria Bogotá S.A.

2. Mediante Otrosí Integral No. 2 del 8 de febrero de 2023, Las Partes modificaron integralmente el clausulado del Contrato de Encargo Fiduciario, estableciéndose dentro del mismo que el término de duración sería hasta el 28 de febrero de 2023.

3. Que **EL ENCARGANTE** ha obtenido la autorización escrita de Setenta y Siete (77) optantes compradores, razón por la cual, Las Partes se encuentran habilitadas para suscribir el presente Otrosí No. 3, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera de **EL CONTRATO**.

4. Que es intención de las partes modificar el término de duración de **EL CONTRATO**, ampliando el mismo hasta el 31 de mayo de 2023.

Fiducoomeva

En mérito de lo expuesto, las partes proceden a modificar **EL CONTRATO**, de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo han decidido modificar el la Cláusula Vigésima Primera, denominada "*Duración y Prórroga*", el cual, en adelante quedará redactado del siguiente tenor:

"***Cláusula Vigésima Primera. – Duración y Prórroga**: El término de duración del presente Encargo Fiduciario será hasta el 31 de mayo de 2023. Se podrá prorrogar de ser necesario por mutuo acuerdo entre las partes y con la autorización escrita de todos los optantes compradores vinculados.*

El término que tendrá el Encargante para cumplir con las Condiciones del Punto de Equilibrio indicadas en la Cláusula Cuarta del presente acuerdo de voluntades, corresponderá al mismo definido anteriormente, respecto a la duración del contrato de Encargo Fiduciario.

***Parágrafo**: En el evento en que se cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio en un término inferior al pactado en la presente cláusula, no existirá sanción alguna, ni cobros extraordinarios diferentes a los pactados en este contrato de encargo fiduciario para dar por terminado el mismo.*"

SEGUNDA. Las demás cláusulas quedan sin modificación alguna, salvo por los efectos consecuenciales derivados del presente Otrosi No. 3.

TERCERA. - Firma Electrónica: Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999. El presente documento se firma electrónicamente el día y la hora que consta en el Informe de Auditoría generado por la compañía VeriSign, Inc, tercero encargado por Adobe para certificar la autenticidad de la transacción.

Por la Fiduciaria,

Leonardo Fabio Ramírez M
Leonardo Fabio Ramirez M (24 feb. 2023 18:21 EST)

LEONARDO FABIO RAMIREZ MORALES
C.C. No. 79.685.651 de Bogotá D.C.
Gerente General
Fiduciaria Coomeva S.A.
Vocera y Administradora
Encargo Fiduciario Cristales de Murano
SRG SMCC

Por el Encargante,

Felix Antonio Tellez E
Felix Antonio Tellez E (23 feb. 2023 10:46 EST)

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
C.C. No. 19.122.188
Representante Legal
Conurbes S.A.S.

Otrosí No. 3 - P.A. Cristales de Murano Ver. 24-02-23

Informe de auditoría final 2023-02-25

Fecha de creación:	2023-02-24
Por:	Edgar Andres Mina Mina (edgara_mina@coomeva.com.co)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAZPDU68jK3hWVcsHfbvBdh3AbGbXFRCVT

Historial de "Otrosí No. 3 - P.A. Cristales de Murano Ver. 24-02-23"

Edgar Andres Mina Mina (edgara_mina@coomeva.com.co) ha creado el documento.
2023-02-24 - 22:03:38 GMT

El documento se ha enviado por correo electrónico a Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) para su aprobación
2023-02-24 - 22:04:51 GMT

El documento se ha enviado por correo electrónico a Sandra Milena Cifuentes Calceto (sandram_cifuentes@coomeva.com.co) para su aprobación
2023-02-24 - 22:04:51 GMT

Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-24 - 22:06:07 GMT

Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.
Fecha de aprobación: 2023-02-24 - 22:06:23 GMT. Origen de hora: servidor.

Sandra Milena Cifuentes Calceto (sandram_cifuentes@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-24 - 22:10:37 GMT

Sandra Milena Cifuentes Calceto (sandram_cifuentes@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.
Fecha de aprobación: 2023-02-24 - 22:13:31 GMT. Origen de hora: servidor.

El documento se ha enviado por correo electrónico a felixatelleze@gmail.com para su firma.
2023-02-24 - 22:13:32 GMT

El documento se ha enviado por correo electrónico a leonardof_ramirez@coomeva.com.co para su firma.
2023-02-24 - 22:13:32 GMT

107

leonardof_ramirez@coomeva.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-24 - 23:19:49 GMT

El firmante leonardof_ramirez@coomeva.com.co firmó con el nombre de Leonardo Fabio Ramírez M
2023-02-24 - 23:20:28 GMT

Leonardo Fabio Ramírez M (leonardof_ramirez@coomeva.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-02-24 - 23:20:30 GMT, Origen de hora: servidor.

felixatelleze@gmail.com ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-24 - 23:51:18 GMT

El firmante felixatelleze@gmail.com firmó con el nombre de Felix Antonio Tellez E
2023-02-25 - 15:46:26 GMT

Felix Antonio Tellez E (felixatelleze@gmail.com) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-02-25 - 15:46:28 GMT, Origen de hora: servidor.

Documento completado.
2023-02-25 - 15:46:28 GMT

Aclaración bilateral al Contrato de Marco de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Cristales de Murano FD-145				
1. Fiduciaria	**FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** con NIT.900.978.303-9, representada en este acto por **Leonardo Fabio Ramirez Morales**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 79.685.651 de Bogotá, obrando en su calidad de Gerente General tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Quien en adelante se denominará "La Fiduciaria"			
	Dirección	Calle 13 No.57-50 Piso 3	**Ciudad**	Santiago de Cali
	Correo Electrónico	fiducoomeva@coomeva.com.co		
2. Encargante	**CONURBES S.A.S.** con Nit. 900.141.832-0, representada en este acto por **Félix Antonio Tellez Espinosa**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.122.188 de Bogotá, obrando en su calidad de Representante Legal tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá. Quien en adelante se identificará como "El Encargante".			
	Dirección	Calle 64 113D 10 Piso 2 Local 13	**Ciudad**	Bogotá D.C.
	Correo Electrónico	conurbes@hotmail.com		

ACLARACIÓN

1. Las Partes suscribieron el 08 de febrero de 2022 Contrato No. **FD-145**, en virtud del cual se constituyó el **Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Cristales de Murano**, el cual tiene como objeto la constitución del "Encargo Fiduciario **CRISTALES DE MURANO**", para que La Fiduciaria facilite a El Encargante, el proceso de promoción y comercialización del Proyecto; reciba y administre durante la fase de preventa el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los Optantes Compradores para la futura adquisición de unidades que formarán parte del El Proyecto, quienes se vincularán a El Fondo hasta el cumplimiento de las Condiciones – Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos, de tal manera, que una vez cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio para iniciar la ejecución del Proyecto, los mismos se entregarán al Encargante o se trasferirán al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto previo descuento de los gastos a que haya lugar, para que sean utilizados en el desarrollo de El Proyecto.

2. Las partes de mutuo acuerdo deciden realizar la corrección del NIT del Encargante (Conurbes S.A.S.) en el Contrato FD-145. En tal sentido, para todos los efectos se entenderá que el número correcto del **NIT es 900.141.832-0.**

POR LA FIDUCIARIA

Leonardo Fabio Ramírez M
Leonardo Fabio Ramírez M (10 feb. 2023 15:44 EST)

LEONARDO FABIO RAMIREZ MORALES
Representante Legal

SBG CJM

POR EL ENCARGANTE

Félix Antonio Téllez E. (9 feb. 2023 16:48 EST)

FÉLIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
Representante Legal

169

Aclaración Bilateral al Contrato de Marco de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Cristales de Murano

Informe de auditoría final 2023-02-10

Fecha de creación:	2023-02-09
Por:	Melissa Marmolejo Mancera (melissa_marmolejo@coomeva.com.co)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAvAhbKGlWpaDAtjrneimJxd6iW74qGYpp

Historial de "Aclaración Bilateral al Contrato de Marco de Encarg o Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Cristales de Murano"

Melissa Marmolejo Mancera (melissa_marmolejo@coomeva.com.co) ha creado el documento.
2023-02-09 - 21:03:06 GMT

El documento se ha enviado por correo electrónico a felixatelleze@gmail.com para su firma.
2023-02-09 - 21:05:12 GMT

felixatelleze@gmail.com ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-09 - 21:45:35 GMT

El firmante felixatelleze@gmail.com firmó con el nombre de Felix Antonio. Tellez. E.
2023-02-09 - 21:48:37 GMT

Felix Antonio. Tellez. E. (felixatelleze@gmail.com) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-02-09 - 21:48:39 GMT. Origen de hora: servidor.

El documento se ha enviado por correo electrónico a Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) para su aprobación
2023-02-09 - 21:48:40 GMT

El documento se ha enviado por correo electrónico a Carolina Jaramillo Maya (carolina_jaramillo@coomeva.com.co) para su aprobación
2023-02-09 - 21:48:40 GMT

Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-09 - 21:54:51 GMT

Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.
Fecha de aprobación: 2023-02-09 - 21:55:23 GMT. Origen de hora: servidor.

Carolina Jaramillo Maya (carolina_jaramillo@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-10 - 10:41:32 GMT

Carolina Jaramillo Maya (carolina_jaramillo@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.
Fecha de aprobación: 2023-02-10 - 20:36:18 GMT. Origen de hora: servidor.

El documento se ha enviado por correo electrónico a leonardof_ramirez@coomeva.com.co para su firma.
2023-02-10 - 20:36:19 GMT

leonardof_ramirez@coomeva.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-10 - 20:43:18 GMT

El firmante leonardof_ramirez@coomeva.com.co firmó con el nombre de Leonardo Fabio Ramírez M
2023-02-10 - 20:44:14 GMT

Leonardo Fabio Ramírez M (leonardof_ramirez@coomeva.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-02-10 - 20:44:16 GMT. Origen de hora: servidor.

Documento completado.
2023-02-10 - 20:44:16 GMT

Leonardo Fabio Ramírez M (leonardof_ramirez@coomeva.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONURBES S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.			
1. El Cesionario	**FIDUCIARIA COOMEVA S.A.,** sociedad fiduciaria constituida mediante Escritura Pública No. 1671 del 25 de Mayo de 2016, de la Notaría 18 del Círculo de Cali y con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 1576 del 19 de Diciembre de 2016, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia la que se adjunta para su protocolización, representada legalmente por **Leonardo Fabio Ramírez Morales**, en su calidad de Gerente General, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.685.651 de Bogotá D.C., quien en adelante y para todos los efectos el presente contrato se denominará **"EL CESIONARIO"**		
	Dirección: Calle 13 No. 57 – 50 Piso 3	**Ciudad**	Santiago de Cali
	Correo Electrónico	fiducoomeva@coomeva.com.co	
2. El Cedente	**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** sociedad anónima de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) de fecha treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Bogotá D.C., autorizada para funcionar con permiso expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, representada legalmente por **Andrés Noguera Ricaurte**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C. sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **"EL CEDENTE"**.		
	Dirección: Calle 67 N. 7-37 Piso 3	**Ciudad**	Bogotá D.C.
	Correo Electrónico:	Lcely@fidubogota.com	
3. El Fideicomitente Cedido	**CONURBES S.A.S.,** con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 901.141.832-0, constituida por documento privado de Accionista Único de fecha 23 de marzo de 2007 e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 27 de marzo de dos mil siete (2007) bajo el No. 1119314 del Libro IX, con matrícula mercantil No. 1688189, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá documento que se adjunta al presente instrumento, representada legalmente por **Félix Antonio Tellez Espinosa**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.122.188, que para los efectos del presente contrato se denominará como **"EL FIDEICOMITENTE CEDIDO"**		
	Dirección: Calle 64 113D 10 Piso 2 Local 13	**Ciudad**	Bogotá D.C.
	Correo Electrónico:	conurbes@hotmail.com	
4. Encargo Fiduciario	**CRISTALES DE MURANO**		

Las relacionadas en los numerales 1, 2 y 3 del encabezado precedente, han convenido celebrar un contrato de Cesión de Posición Contractual de Fiduciario, en adelante "El Contrato", el cual contendrá en las cláusulas que se establecen más adelante, previas las siguientes:

112

I. CONSIDERACIONES

1. Que el 3 de septiembre de 2021, **El Fideicomitente Cedido** y **El Cedente**, suscribieron el **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión No. 2-3 100555, celebrado entre CONURBES S.A.S. y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, el cual tiene como finalidad:

   *"El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA,** para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales (ii) La administración de los recursos recibidos (iii) La inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA,** en los términos establecidos en el numeral 3° de la cláusula 4.3. Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE,** de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES,** junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro: **1.** Que el **FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente **2.** Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente. **3.** Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO,** es decir, cuando se reciban **CUARENTA (40) CONTRATOS DE ADHESIÓN.** Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. **4.** Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA,** estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA,** en donde conste que el **INMUEBLE,** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO,** excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto. **5.** Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE,** en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA. 6.** Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA,** Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera. **7.** Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA,** sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2. del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos que alude la cláusula 7.1. del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos"*

2. Que mediante documento privado la sociedad **CONURBES S.A.S. y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**. suscribieron el otrosí No. 1 al Contrato de Encargo Fiduciario de Administración, mediante el cual se prórroga la duración del contrato hasta el veintinueve (29) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

3. Que el 11 de Enero del 2023 **El Fideicomitente Cedido** instruyó a El **Cedente** para que este último ceda su posición contractual de Fiduciario en favor del **Cesionario.** En consecuencia, como titular de los derechos que corresponden y en vista que el **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión** según lo dispuesto en el capítulo XVIII, permite la cesión de la posición contractual de la Fiduciaria se procederá a realizar dicho acto, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

Teniendo en cuenta lo anterior, Las Partes de manera expresa manifiestan que a la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran vinculados setenta y cinco (75) **ENCARGANTES** al **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión No. 2-3 100555,** motivo por el cual, se adjunta a la presente cesión, copia de las setenta y cinco (75) autorizaciones suscritas por cada uno de los ENCARGANTES, en las cuales otorgan su autorización para la realización de la presente cesión.

4. Las partes declaran que obran de buena fe y en ejercicio de plenas facultades institucionales y que con el presente Contrato de Cesión no se están perjudicando intereses de terceros.

5. **El Cesionario** declara conocer todas y cada una de las estipulaciones del **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión** descrito en el numeral 4 del encabezado, así como el estado actual de la relación contractual existente entre **El Encargante Cedido y El Cedente**.

Establecidos los antecedentes, el sentido y alcance del presente contrato, las partes:

II. ACUERDAN

PRIMERA.- OBJETO. Por medio del presente acto, **EL CEDENTE** cede a título gratuito a favor de **EL CESIONARIO** su posición contractual de fiduciario en el **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión** constitutivo del proyecto denominado "**CRISTALES DE MURANO**", celebrado mediante documento privado del 03 de Septiembre de dos mil veintiuno (2021); en consecuencia **EL CESIONARIO** sustituye a **EL CEDENTE** en la totalidad de las relaciones derivadas del contrato en mención, incluyendo los derechos, acciones y obligaciones y en general todas las relaciones jurídicas, activos, pasivos y contratos derivados de su posición contractual de fiduciario, de conformidad con lo establecido en los artículos 887 y siguientes del Código de Comercio.

En consecuencia, **EL CEDENTE** queda liberado a partir de la fecha de firma del presente documento privado, del cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas en virtud del **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión** constitutivo del proyecto denominado "**CRISTALES DE MURANO**", las cuales se sustituyen irrevocablemente en cabeza del **CESIONARIO** sin modificarse el contrato de Encargo Fiduciario original.

PARÁGRAFO PRIMERO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 890 del Código Comercio, **EL CEDENTE** responde de la existencia y validez del Contrato de Encargo Fiduciario cedido, pero no de su cumplimiento futuro.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL CEDENTE y **EL CESIONARIO** convienen en que, conforme lo establece el artículo 895 del Código de Comercio, el Contrato de Cesión implicará también la cesión de acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del Contrato de Encargo Fiduciario que se cede, pero no los que se funden en causas ajenas al mismo, o en la calidad o el estado de la persona de los contratantes.

SEGUNDA.- BIENES FIDEICOMITIDOS. Como resultado de la cesión de posición contractual de fiduciario dentro del Contrato de Encargo Fiduciario mencionado en la Cláusula Primera del presente instrumento, **El CEDENTE** por medio del presente documento, la calidad de administrador del Encargo "**CRISTALES DE MURANO**", y, consecuentemente, **EL CESIONARIO** pasa a ser el vocero y administrador del citado contrato.

TERCERA.- CAMBIO DE ADMINISTRADOR. Como consecuencia de la cesión de la posición contractual de fiduciario del Contrato de Encargo Fiduciario, procede el cambio de nombre de administrador del Encargo Fiduciario que en adelante se denominará "**CRISTALES DE MURANO**".

CUARTA.- SUBROGACIÓN. EL CESIONARIO manifiesta que por la presente cesión de derechos fiduciarios y por la aceptación de la cesión que en forma expresa e irrevocable efectúa por el presente documento del contrato de Encargo Fiduciario por medio del cual se administra el proyecto denominado "**CRISTALES DE MURANO**", se subroga expresa e irrevocablemente a partir de la fecha de suscripción de este documento, en la totalidad de los derechos, acciones y obligaciones que le corresponden a EL CEDENTE en el contrato antes mencionado.

QUINTA.- INDEMNIDAD. EL FIDEICOMITENTE CEDIDO manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá siempre indemne a EL CEDENTE en su propio nombre y como vocera y administradora del contrato de encargo fiduciario celebrado para la administración de los recursos del proyecto denominado "**CRISTALES DE MURANO**", en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en virtud de la presente cesión y el contrato de Encargo Fiduciario, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente de EL FIDEICOITENTE CEDIDO, quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del encargo denominado "**CRISTALES DE MURANO**", al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a EL CEDENTE y/o el encargo denominado "**CRISTALES DE MURANO**", derivadas de obligaciones tributarias asociadas a este, por tanto, se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a EL CEDENTE en su propio nombre y como administradora del contrato de encargo fiduciario celebrado para la administración de los recursos del proyecto denominado "**CRISTALES DE MURANO**", en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

SEXTA.- PAZ Y SALVO. EL CEDENTE con la suscripción del presente documento certifica que EL FIDEICOMITENTE CEDIDO se encuentra a paz y salvo a la fecha por el pago de comisiones fiduciarias y gastos del encargo denominado "**CRISTALES DE MURANO**", razón por la cual no adeuda suma alguna por dichos conceptos. Si una vez EL CESIONARIO asuma la administración del encargo denominado "**CRISTALES DE MURANO**", surgiera obligación dineraria de conocimiento y causación posterior a favor de EL CEDENTE, EL FIDEICOMITENTE CEDIDO se obliga a asumir de forma directa, exclusiva y excluyente dicha obligación.

SEPTIMA.- PERFECCIONAMIENTO DE LA CESIÓN: La presente cesión de posición contractual de fiduciario se entenderá perfeccionada en la fecha de suscripción de este documento.

OCTAVA.- DOCUMENTOS. Una vez se perfeccione la cesión de posición contractual de fiduciario, **EL CEDENTE** se obliga a entregar a **EL CESIONARIO**, previa solicitud del **FIDEICOMITENTE CEDIDO**, los siguientes documentos:

1. Copia de todas las rendiciones de cuentas presentadas por **EL CEDENTE** en desarrollo del contrato de Encargo Fiduciario junto con sus respectivos comprobantes de entrega.
2. Certificación suscrita por el representante legal sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias a cargo del Encargo Fiduciario.
3. Copia de los contratos accesorios que EL CEDENTE hubiere celebrado en nombre del proyecto denominado "CRISTALES DE MURANO".
4. Copia de toda la correspondencia relacionada con el encargo denominado "**CRISTALES DE MURANO**".

5. Copia de los documentos de vinculación de **EL FIDEICOMITENTE CEDIDO.**
6. Copia de los Contratos de Adhesión suscritos por los Encargantes del proyecto denominado **"CRISTALES DE MURANO"**.
7. Certificación en la que se indique la relación de optantes compradores relacionando: Nombre completo, identificación, encargo, unidad, capital aportado y el rendimiento generado a la fecha de la cesión.

DÉCIMO. GASTOS La totalidad de los gastos que ocasione la presente cesión de posición contractual de fiduciario del proyecto denominado "**CRISTALES DE MURANO**"., serán asumidos en forma exclusiva por **EL FIDEICOMITENTE CEDIDO**.

DÉCIMO PRIMERO. Que de acuerdo con lo establecido en el **numeral 18.1** del **Capítulo XVIII** del Contrato de Encargo Fiduciario, este podrá cederse, previa autorización de cada una de las partes y de los **Encargantes.**

DÉCIMO SEGUNDO. De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan **Ceder la Posición de Fiduciario en el Contrato de Encargo Fiduciario del Proyecto Cristales de Murano.** Por lo cual, se adjunta el presente documento las **Setenta y cinco (75)** comunicaciones enviadas a los **ENCARGANTES U OPTANTES COMPRADORES**, por medio de las cuales se autoriza la presente Cesión de Posición Contractual.

En virtud de lo anterior, El Fideicomitente Cedido, adjunta al presente contrato copia de las setenta y cinco (75) autorizaciones suscritas por los ENCARGANTES, en las cuales manifiestan su aceptación a la cesión objeto de este documento

DÉCIMA TERCERA. El **FIDEICOMITENTE CEDIDO** se compromete a tramitar ante Fidubogotá, en el momento que se realice el traslado de los recursos a Fiduciaria Coomeva, una certificación en la que se indique el ENCARGANTE (Nombre completo, identificación, encargo, unidad), capital aportado y el rendimiento generado a la fecha de la cesión.

DÉCIMO CUARTA. DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE CEDIDO. EL FIDEICOMITENTE CEDIDO declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA CEDENTE en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA, así como la rendición comprobada de cuentas mencionada en el presente contrato. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE CEDIDO renuncia desde ya a iniciar cualquier acción en contra de la FIDUCIARIA CEDENTE derivada de las gestiones adelantadas en desarrollo del CONTRATO CEDIDO, por encontrarse de acuerdo con las mencionadas gestiones, motivo por el cual declaran a la FIDUCIARIA CEDENTE a paz y salvo por todo concepto

DÉCIMA QUINTA. Teniendo en cuenta la celebración de la presente Cesión de la Posición de Fiduciario en el Contrato de Encargo Fiduciario del Proyecto Cristales de Murano, **Fiduciaria Coomeva S.A.,** representada legalmente por **Leonardo Fabio Ramirez Morales**, en su calidad de Gerente General, en su calidad de **FIDUCIARIA** y **Conurbes S.A.S.** representada legalmente por **Felix Antonio Tellez Espinosa** en calidad de **FIDEICOMITENTE**; han convenido de manera libre y espontanea **Reformar integralmente el Contrato de Encargo Fiduciario** de fecha 03 de septiembre de 2021, modificado mediante Otrosi No. 1 de fecha 29 de agosto de 2022, cuyas clausulas serán incluidas en el documento correspondiente.

DÉCIMA SEXTA. Firma Electrónica: Las partes acuerdan formalizar el presente negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999. El presente documento se firma electrónicamente el día

y la hora que consta en el Informe de Auditoria generado por la compañía VeriSign, Inc, tercero encargado por Adobe para certificar la autenticidad de la transacción.

Cedente,

Andrés Noguera Ricaurte

Andrés Noguera Ricaurte
Representante Legal
Fiduciaria Bogotá S.A.

Cesionario,

Leonardo Fabio Ramirez M

Leonardo Fabio Ramirez Morales
Representante Legal
Fiduciaria Coomeva S.A.

~~Fideicomitente~~ Cedido Acepta y se notifica mediante su firma de la presente cesión de posición contractual,

Félix Antonio Tellez Espinosa
Representante Legal
Conurbes S.A.S.

S B

C J

L C

Hoja de firmas

Documento No.
8bafdfba-dcd0-49b3-b294-e8fcc1fba521

Creado el:
08/02/2023 10:16 AM

Este documento es la representación de un documento original en formato electrónico. Para validar el estado actual del documento ingrese a: consultaautenticsign.com/o escanee el código QR.

Este documento esta firmado electrónicamente, de conformidad con los estándares internacionales de firma en tanto es un documento autentico, integro y disponible para consulta en línea.

8 Páginas

Nombre(s)ANDRES
Apellido(s)NOGUERA RICAURTE
CC. 80503834
Firmó el: 08/02/2023 10:16 AM

Nombre(s)Leonardo Fabio
Apellido(s)Ramírez Morales
CC. 79685651
Firmó el: 08/02/2023 10:16 AM

Nombre(s)Luz Andrea
Apellido(s)Cely Hoyos
CC. 52970560
Firmó el: 08/02/2023 10:16 AM

Nombre(s)FELIX ANTONIO
Apellido(s)TELLEZ ESPINOSA
CC. 19122188
Firmó el: 08/02/2023 10:16 AM

Nombre(s)Sandra
Apellido(s)Bonilla Giraldo
CC. 67021562
Firmó el: 08/02/2023 10:16 AM

Nombre(s)Carolina
Apellido(s)Jaramillo Maya
CC. 67013292
Firmó el: 08/02/2023 10:16 AM

CERTIFICADO DE FIRMA

Conforme a lo establecido en las leyes por medio de las cuales se define y reglamenta el acceso y uso de la firma electrónica, certifica:

AUTENTICIDAD

LC

Luz Andrea Coly Hoyos
CC. 52970560
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	lcely@fidubogota.com
Teléfono:	3125718379
IP:	190.144.253.118

AN

ANDRES NOGUERA RICAURTE
CC. 80503834
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	anoguera@fidubogota.com
Teléfono:	3102202567
IP:	190.144.253.118

FT

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
CC. 19122188
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	felixatelleze@gmail.com
Teléfono:	3108695238
IP:	186.80.52.205

SB

Sandra Bonilla Giraldo
CC. 67021562
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	sandra_bonilla@coomeva.com.co
Teléfono:	3162519313
IP:	200.1.126.10

CJ

Carolina Jaramillo Maya
CC. 67013292

Correo:	carolina_jaramillo@coomeva.com.co
Teléfono:	3112547979
IP:	200.1.126.10

Autenticado(a) con:
Código OTP

LR

Leonardo Fabio Ramírez Morales
CC. 79685651
Autenticado(a) con:
Código OTP

Correo:	leonardof_ramirez@coomeva.com.co
Teléfono:	3115752215
IP:	200.1.126.10

Nota: El campo método de autenticación, hace referecia al método utilizado por el firmante en la plataforma para validar su identidad.

INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO

No. del documento:
8ba1dfba-dcd0-49b3-b294-e5fcc11ba521

Estampa cronológica:

Luz Andrea Cely Hoyos	07/02/2023 14:41:08 UTC-5
ANDRES NOGUERA RICAURTE	08/02/2023 10:16:02 UTC-5
FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA	03/02/2023 16:46:21 UTC-5
Sandra Bonilla Giraldo	06/02/2023 10:40:23 UTC-5
Carolina Jaramillo Maya	06/02/2023 10:44:36 UTC-5
Leonardo Fabio Ramírez Morales	06/02/2023 17:12:38 UTC-5

Función hash:
SHA-512

Hash del documento:
4640b5d022ce258a4862a285c8c318be6a01ebfdec4911b9327e7ff8bd021dc430282b732435a73b55d8dbe50847ec0f0e4abdfdd6ea321e34f611ab

123fd9d3

La fecha y hora mencionadas se encuentran debidamente certificadas a través del servicio de estampado cronológico, sello de tiempo o fechado digital, el cual garantiza además, la integridad de la información durante su cliclo de vida y cuenta con las siguientes características:

- Cumple con el estándar internacional TSA (Time Stamp Authority).
- Utiliza la hora legal colombiana, del reloj atómico del Instituto Nacional de Metrología.
- La estampa certifica: tiempo (hh:mm:ss), fecha (dd/mm/aaaa) y se encuentra vinculada a una Firma Digital.
- Opera como mecanismo de control de la integridad de las transacciones durante todo su ciclo de vida.

DISPONIBILIDAD DEL DOCUMENTO

El documento puede ser consultado a través de su **número de identificación** y/o **código QR** en nuestro portal de consulta.

Este certificado es expedido el día **08/02/2023** siendo las **10:16:20** horas, con el propósito de demostrar la existencia y autenticidad del documento enunciado anteriormente.

Este certificado es expedido el día **08/02/2023** siendo las **10:16:20** horas.

OTRO SÍ INTEGRAL No. 2
CONTRATO MARCO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION DE PREVENTAS
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.
PROYECTO CRISTALES DE MURANO
FD-145

I. **CONURBES S.A.S.**, identificada con NIT. 901.141.832-0, con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida me documento privado de Accionista Único de fecha 23 de marzo de 2007 e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con el N.° 1119314 del Libro IX todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente por **Félix Antonio Tellez Espinosa,** mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.122.188 expedida en Bogotá D.C., Sociedad que en lo sucesivo se identificará como "El Encargante".

II. **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, identificada con NIT. No. 900.978.303-9, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 1.671 de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaria Décima octava (18ª) del Círculo Notarial de Cali, y domicilio principal en la Ciudad de Cali, todo lo cual acredita coh los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia; representada legalmente por **Leonardo Fabio Ramírez Morales**, en su calidad de Gerente General, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.685.651 de Bogotá D.C., debidamente autorizado por su Junta Directiva para la celebración del presente contrato, según consta en el texto del Acta No. 89 de 2022; quien en adelante y para los efectos de este contrato se identificará como "La Fiduciaria".

CLÁUSULAS LIMITATIVAS:

Conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.4.7 de la Parte I - Título III – Capítulo I de la Circular Básica Jurídica - Circular Externa 007 de 2017, a continuación, la Fiduciaria detalla las Cláusulas limitativas de este acuerdo de voluntades, las cuales el Encargante, manifiesta expresamente conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. **Cláusula Primera:** Numeral 5 (Asunción de Pérdidas por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones)
2. **Cláusula Cuarta:** Condiciones para la liberación de recursos
3. **Cláusula Cuarta, Párag. 2:** Deber de la Fiduciaria de devolver a Optantes Compradores los recursos aportados para la realización de las inversiones por no acreditarse el incumplimiento de las Condiciones – Punto de Equilibrio dentro del plazo previsto.
4. **Cláusula Novena:** "Obligaciones del Encargante de abstenerse de recibir recursos de Optantes Compradores)
5. **Cláusula Décima Quinta:** Costos y Gastos
6. **Cláusula Vigésima Séptima:** Causales de Terminación del Contrato
7. **Cláusula Vigésima Primera:** Duración y Prórroga
8. **Cláusula Vigésima Sexta, Parágrafo 4:** Mérito ejecutivo
9. **Cláusula Vigésima Séptima,**

bajas en los valores de las inversiones)

Parágrafo 1: Penalidad por la terminación del contrato sin justa causa 122

Las partes identificadas en el encabezado precedente, han convenido celebrar un **contrato de Encargo Fiduciario de Preventas**, el cual se regirá por las estipulaciones que se establecen en este contrato, por las normas pertinentes del Código de Comercio, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y por las demás normas aplicables a la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Primera. – Que, mediante Contrato de Cesión de Posición Contractual, celebrado el día 08 de febrero de 2023, Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de cedente, cedió su posición contractual de Fiduciario a favor de Fiduciaria Coomeva S.A. (cesionario), respecto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre Conurbes S.A.S. y Fiduciaria Bogotá S.A.

Segunda. – Que el Encargante en cumplimiento de su obligación contractual, ha realizado todas las diligencias necesarias para la notificación y aceptación de la Cesión de la Posición Contractual de Fiduciario de los Encargantes u optantes compradores.

Tercera. – Que el Encargante se encuentra desarrollando por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario denominado **Proyecto Cristales de Murano**, en adelante EL PROYECTO, ubicado en la Calle 64D 113B 35 en el Municipio de Bogotá D.C., el área total donde se va a ejecutar el proyecto tiene una extensión de 1,696 metros cuadrados, el área total construida es de 4,125.32 metros cuadrados. El Proyecto de vivienda de interés social (VIS) consiste en **ochenta (80) apartamentos.** El proyecto en mención, comprende un total de OCHENTA (80) UNIDADES DE VIVIENDA APARTAMENTOS tipo VIS. El proyecto cuenta con cuatro (4) estacionamientos de visitantes para vivienda de los cuales un (1) estacionamiento es para personas con movilidad reducida; ocho (8) estacionamientos son de uso privado para vivienda, cinco (5) depósitos privados y seis (6) bicicleteros comunes.

EL módulo de servicios comunes incluye, recepción, subestación, salón múltiple, salón tipo de coworking y Terraza BBQ. Adicionalmente el conjunto con una pequeña zona de juegos infantiles.

Cuarta. - Que El Proyecto se adelantará en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **50C-88084** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C.

Quinta.-. Que el titular del derecho de dominio de los inmuebles descrito en el numeral anterior es el Patrimonio Autónomo Cristales de Murano y que como consta en el certificado de participación patrimonial expedido por Fiduciaria Bogotá la Sociedad Comercial **CONURBES SAS** tiene una participación del 100% sobre el mismo.

Sexta. - Que el desarrollo de El Proyecto será, única y exclusivamente, responsabilidad de El Encargante, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de La Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución del mismo.

Séptima. - Que el presente contrato se suscribe con el fin de que La Fiduciaria reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir unidades de El Proyecto, hasta tanto el Encargante logre alcanzar el punto de equilibro de ventas.

En caso de lograrse el punto de equilibro de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula Cuarta del presente contrato, el Encargante iniciará el desarrollo del Proyecto, para lo cual recibirá los dineros recaudados para el desarrollo de El Proyecto, sea en nombre propio o del Fideicomiso de administración inmobiliaria que constituya para tal efecto.

Octava. - Que el punto de equilibrio de que trata este contrato fue establecido por El Encargante, quien igualmente estudió las condiciones necesarias técnicas, financieras y jurídicas para que el Proyecto llegue a término, afirmando que su determinación no compromete la viabilidad de El Proyecto. La Fiduciaria no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por El Encargante.

Novena. - Que el destinatario final de los recursos destinados a la separación de las unidades de El Proyecto con sus rendimientos, si a ello hubiere lugar, será el Encargante o el Patrimonio Autónomo previsto para tal fin, siempre que el Encargante o el Fideicomitente según corresponde acredite a La Fiduciaria el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establesidos en la Cláusula Cuarta y dentro del plazo establecido en el presente contrato de Encargo Fiduciario.

Décima. - Que Fiduciaria Coomeva S.A. es una entidad con capacidad legal para prestar servicios fiduciarios, mediante la celebración de contratos de fiducia. En virtud del contrato de Encargo Fiduciario, La Fiduciaria recibe y administra los recursos, para destinarlos a la construcción del proyecto inmobiliario predeterminado por el Encargante.

Décima Primera.- Que por todo lo anterior, El Encargante busca celebrar un contrato de Encargo Fiduciario de preventas con el objeto de contar con un mecanismo jurídico y operativo que facilite, de un lado, administrar, los recursos provenientes de las personas interesadas en adquirir unidades de El Proyecto y, de otro lado, entregar el dinero al Encargante o a un Patrimonio Autónomo previsto para tal fin, proveniente de los recursos que se encuentran en el Fondo de Inversión Colectiva Avanzar Vista de Fiduciaria Coomeva S.A. (en adelante El Fondo), una vez se llegue al punto de equilibrio y se cumplan con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula Cuarta del presente contrato.

Décima Segunda. - Que por lo expuesto La Fiduciaria, presentó al Encargante una propuesta de servicios mediante comunicación de fecha 21 de noviembre de 2022 la cual una vez analizada por El Encargante fue aceptada por éste el 29 de noviembre de 2022. cláusula Cuarta y dentro del plazo establecido en el presente contrato de Encargo Fiduciario.

Décima Tercera. - La Fiduciaria con base en el carácter profesional de sus actividades, informó al Encargante, 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. Así mismo, advirtió al Encargante que La Fiduciaria cuenta con los mecanismos adecuados para la gestión de los riesgos propios de cada negocio, de conformidad con lo indicado en el numeral primero del Artículo 1.234 del Código de Comercio Colombiano en concordancia con lo establecido en la Parte II, Titulo II, Capitulo I, numeral 2.2., subnumeral 2.2.1.2.1. de la Circular Externa 024 de 2016 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

Décima Cuarta. - Que así mismo La Fiduciaria procedió a efectuar a El Encargante 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 Encargante, recibiendo copia de la citada matriz de riesgos.

Décima Quinta - EL Encargante deja constancia en forma expresa y voluntaria que celebra este contrato de Encargo Fiduciario con La Fiduciaria, de buena fe y sin ánimo de defraudar con el mismo a terceros, y en consecuencia asume todas las obligaciones que se originen por el incumplimiento de esta declaración que se asume como obligación contractual.

Décima Sexta. - El clausulado del presente contrato cuenta con aprobación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, por tal razón cualquier modificación de fondo al presente documento deberá ser sometida a aprobación por parte del Ente de Control.

Décima Séptima. - El Encargante conoce y se obliga a que en la información que brinda a los Futuros Optantes Compradores en la sala de ventas y en los brochures o plegables por él utilizados para promover la venta del Proyecto inmobiliario cumplirá con lo previsto en la Ley 1480 de 2011, garantizando así el acceso pleno a una información adecuada, que le permite a futuros Optantes Compradores hacer elecciones de consumo libremente y bien fundamentadas.

Previas las consideraciones citadas, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

Cláusula Primera. - Definiciones: Para efectos del presente contrato, se definen los siguientes términos así:

1. **La Fiduciaria:** Es la sociedad Fiduciaria Coomeva S.A. sociedad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conforman el presente Encargo Fiduciario, en los términos y condiciones que se establecen más adelante en este contrato.

2. **El Encargante**: Es la sociedad **CONURBES S.A.S.,** de las calidades descritas anteriormente, quien se encuentra adelantando por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad la promoción y desarrollo del proyecto denominado **CRISTALES DE MURANO**, en adelante "El Proyecto".

3. **El Encargo Fiduciario:** Es la figura jurídica elegida para la administración de los recursos, en virtud de la cual El Encargante instruye de manera expresa e irrevocable a La Fiduciaria respecto de la administración de los mismos, el cual se denominará "**E. F. CRISTALES DE MURANO**", en virtud de este, La Fiduciaria, tiene por obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir unidades que formaran parte de El Proyecto,

4. **El Proyecto**: Se entenderá por tal, el proyecto denominado **CRISTALES DE MURANO** ubicado en la Calle 64D 113B 35. El lote que comprenden el proyecto se sitúan en la Localidad de Engativa en la ciudad de Bogotá D.C.

   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 de Encargo Fiduciario será objeto de modificación, en todo caso dicha modificación deberá ser notificada por El Encargante a La Fiduciaria y a el (Los) Optantes Compradores tan pronto tenga conocimiento de los cambios.

5. **Optantes Compradores**: Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades que formarán parte de El Proyecto, quienes se vincularán inicialmente a El Fondo que administra La Fiduciaria, hasta el momento en que El Encargante 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 respectiva Contrato de Vinculación que cada uno de ellos suscriba para el efecto junto con el reglamento y prospecto de El Fondo.

   La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a La Fiduciaria es asumido por el Optante(S) Comprador (Es). Una vez cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio dicha perdida es asumida por El Encargante. 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.

   Los rendimientos se generan desde del momento mismo en que los dineros de el Optante(S) comprador (Es) ingresan a El Fondo.

6. **Beneficiarios**: El Beneficiario del presente contrato frente a los recursos que aporten Los Optantes Compradores y sus respectivos rendimientos en caso de que los hubiere, será El Encargante o EL Patrimonio Autónomo constituido para el efecto, siempre y cuando acredite ante La Fiduciaria el cumplimiento de la totalidad de los requisitos que más adelante se expresan. En el evento que El Encargante no cumpla la totalidad de Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en este contrato, serán Beneficiarios de los recursos aportados, Los Optantes Compradores a quienes se les restituirán los recursos depositados con sus respectivos rendimientos, si a ello hubiere lugar.

7. **Unidades**: Son las resultantes de El Proyecto objeto de promoción y venta por parte de Encargante, resultantes de la división material, loteo, desenglobe, etc., que se efectúe del predio en mayor extensión.

8. **Las Condiciones - Punto de Equilibrio**: Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere El Encargante para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado proyecto.

9. **Fondo de Reserva**: Es el fondo que se constituirá con la suma de **dos millones de Pesos Moneda Corriente** ($ $2.000.000 M/cte) que transferirá El Encargante, cuyos recursos serán utilizados para atender los costos y gastos del Encargo Fiduciario incluyendo el pago de la comisión fiduciaria, los costos bancarios, el gravamen al movimiento financiero y demás costos, impuestos, tasas y contribuciones que deban asumirse en la ejecución del presente contrato de fiducia.

Parágrafo. - Manifestaciones De Las Partes:

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

2. El Encargante declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio, Distrito, Ciudad o Área Metropolitana donde se desarrollará El Proyecto.

Así mismo declara que cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto.

Cláusula Segunda. - Fases de Operación del Contrato de Encargo Fiduciario: Para facilitar el control de actividades que realiza La Fiduciaria en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en tres (3) fases, de la siguiente manera:

1. **PRIMERA FASE:** Hace referencia a la fase de preventas del Proyecto, consistente en recibir y administrar los recursos entregados por Los Optantes Compradores, vinculados a través de Contratos de Vinculación para la futura adquisición de las unidades de El Proyecto cuyos recursos serán administrados en El Fondo administrado por La Fiduciaria.

2. **SEGUNDA FASE:** Consiste en la verificación del cumplimiento de cada una de Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en el presente contrato por parte del Encargante respecto del Proyecto, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del mismo.

   Cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos del Proyecto, estos serán entregados a Encargante o trasferidos al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto previo descuento de los gastos a que haya lugar, entendiéndose por recursos del Proyecto los aportados por Optantes Compradores, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica), los recursos aportados por El Encargante y los rendimientos que se hayan generado por la administración de dichos recursos.

3. **TERCERA FASE**: Hace referencia a la liquidación del contrato de encargo fiduciario y la presentación de la rendición final de cuentas, por el giro de la totalidad de los recursos administrados por La Fiduciaria, previo cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

Cláusula Tercera - Objeto: El objeto del presente contrato consiste en la constitución del "Encargo Fiduciario **CRISTALES DE MURANO** ", para que La Fiduciaria facilite a El Encargante, el proceso de promoción y comercialización del Proyecto; reciba y administre durante la fase de preventa el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los Optantes Compradores para la futura adquisición de unidades que formarán parte del El Proyecto, quienes se vincularán a El Fondo hasta el cumplimiento de las Condiciones – Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos, de tal manera, que una vez cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio para iniciar la ejecución del Proyecto, los mismos se entregarán al Encargante o se trasferirán al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto previo descuento de los gastos a que haya lugar, para que sean utilizados en el desarrollo de El Proyecto.

La utilización del vehículo Fiduciario para el presente contrato obedece al interés del Encargante de brindar transparencia y confianza en la administración de los recursos que se vinculen al futuro desarrollo de El Proyecto.

Parágrafo: El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

Cláusula Cuarta.- Condiciones para la Liberación de Los Recursos: La entrega al Encargante o la trasferencia al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, del ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por parte de los Optantes Compradores en el Fondo administrado por La Fiduciaria, correspondientes a las unidades 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 Encargante acredite ante La Fiduciaria, el cumplimiento de los siguientes requisitos dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario, los cuales en conjunto constituyen El Punto De Equilibrio del Proyecto, siendo claro que las condiciones podrán acreditarse y cumplirse para cada una de las etapas del Proyecto, si se hubiere definido la construcción del mismo por etapas o fases:

4.1. Con relación a los aspectos Legales:

1. Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el Proyecto debidamente ejecutoriada y a nombre del Encargante en su calidad de Desarrollador del Proyecto.
2. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto, en donde se evidencia que el inmueble está en cabeza del Fideicomiso en donde se desarrollará el proyecto y que se encuentra libre de todo gravamen del (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 Encargante o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, 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 Encargante para obtener el punto de equilibrio financiero.
3. Allegar el estudio de títulos de el (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto, elaborado por uno de los abogados autorizados por la Dirección Jurídica - Secretaria General de La Fiduciaria, con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del proyecto.
4. 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.
5. Acreditar que, al momento del traslado de los recursos, el Encargante se encuentra a paz y salvo con La Fiduciaria por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas o Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria.
6. 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, necesarios para acreditar el Punto de Equilibrio, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él, y que no se encuentre(n) en mora en el pago de alguna de las cuotas que se obliga(n) a depositar en virtud de Contratos De Vinculación suscritos por los Optantes Compradores, lo cual deberá estar avalado por La Fiduciaria de acuerdo a su registro.

4.2. Con relación a los aspectos Técnicos:

1. Presupuesto total del Proyecto, debidamente firmado por el Encargante y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
2. Flujo de caja del Proyecto debidamente firmado por el Encargante y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
3. Especificaciones detalladas del Proyecto.
4. Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
5. Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
6. Programación de obra del Proyecto debidamente firmado por el Encargante y el ingeniero responsable.
7. Listado de precios de las unidades resultantes del Proyecto vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por el Encargante.

4.3. Con relación a los aspectos Financieros:

1. Certificación suscrita por el Encargante, 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 Encargante por parte de los Optantes Compradores en virtud de haber cumplido las Condiciones - Punto De Equilibrio de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas o Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria y en el presente Contrato De Vinculación.
2. Que el Proyecto cuente con la separación de sesenta y ocho (68) unidades de vivienda equivalentes al ochenta y seis por ciento (86%) de las unidades que conforman el Proyecto y que cada Optante Comprador hubiere efectuado un aporte mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la respectiva unidad.
3. Acreditar el cierre financiero de El Proyecto, es esto es, que, con los recursos aportados por el Encargante, los recursos provenientes de la comercialización de El Proyecto de parte de Los Optantes Compradores, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o las líneas de crédito que acredite El Encargante como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos de El Proyecto. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos de El Proyecto, el valor de subsidios en dinero a otorgar por Entidades Territoriales. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del Encargante, junto con los correspondientes soportes.

La Fiduciaria trasladará los recursos supeditados al cumplimiento de los requisitos anteriores.

Parágrafo Primero: Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas como determinantes del punto de equilibrio han sido fijadas única y exclusivamente por El Encargante, 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 Encargante no comprometa la viabilidad del Proyecto.

Parágrafo Segundo.- En el evento de no cumplirse Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en este contrato y sus prórrogas - *si las hay*-, el presente contrato se terminará y La Fiduciaria restituirá los recursos a los Optantes Compradores, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato junto con sus rendimientos, de haberse llegado a generar, previo descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. La devolución de recursos se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta a nombre del Optante Comprador que haya registrado en el formato de vinculación de la Fiduciaria o en caso de que la cuenta haya sido modificada, en aquella que determine en el formato diseñado por la Fiduciaria para la devolución de los recursos.

Si Los Optantes Compradores no allegaren a La Fiduciaria certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, la Fiduciaria con la suscripción del contrato de vinculación queda instruida para que los recursos se depositen en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva a la Vista, administrado por La Fiduciaria, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, de Los Optantes Compradores para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el Optante Comprador o sus herederos determinados con el correspondiente trámite sucesoral.

Parágrafo Tercero. - En caso de desistimiento por parte de los Optantes Compradores previo al cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio se procederá a cobrar la sanción establecida en las cláusulas 3.1 y 3.4 de los contratos de Vinculación de estos, previo descuento de la comisión fiduciaria por desistimiento y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

Parágrafo Cuarto. Ampliación del término para el Cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio: En el evento en que se requiera ampliar de manera adicional a la prórroga automática de que trata la cláusula de Duración del Contrato, el término para el cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio, deberá suscribirse otrosí respecto del Contrato De Encargo Fiduciario De Preventas y de los Contratos De Vinculación que a la fecha se hayan celebrado, previa autorización por parte de los Optantes Compradores que a la fecha se encuentren vinculados, siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al proyecto lo cual se entiende autorizado con la firma del citado otrosí.. 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 podrá aplicarse por un término igual o inferior al inicialmente pactado y previa evaluación por parte de La Fiduciaria de la motivación expuesta por el Encargante. En el evento en que el los Optantes compradores decidan no autorizar la prórroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación a El 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 Encargante 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 Encargante 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 diez (10) días para determinar si decreta o no el Punto De Equilibrio con sustento en los documentos aportados por El Encargante.

Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a El Encargante sin que este haya realizado la subsanación, La Fiduciaria procederá a informar tanto a El Encargante como a Los Optantes Compradores el no cumplimiento de las condiciones en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 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 El Encargante o del Fideicomiso constituido para el efecto, esto es los aportados por Los Optantes Compradores junto con los rendimientos que hayan generado, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica) y los recursos aportados por El Encargante, más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) 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 3° de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que al cumplirse las Condiciones del 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 de El Proyecto y por lo tanto Los Optantes Compradores no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

Cláusula Quinta- Beneficiarios: Son beneficiarios del presente encargo fiduciario El Encargante o el patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, del cien por ciento (100%) de los recursos administrados para el Proyecto, junto con los

rendimientos financieros, una vez El Encargante acredite el cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio previstas en el presente contrato, y contempladas en los Contratos De Vinculación suscritos (as) por los Optantes Compradores.

Parágrafo Primero: Los Optantes Compradores serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud de las Contratos De Vinculación en el evento en que El Encargante no acredite el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio dentro del término contemplado en el presente contrato y en dichas cartas o contratos de vinculación, (o, desistan de su vinculación, casos en los cuales La Fiduciaria deberá hacer entrega del valor de su inversión junto con los rendimientos financieros que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

Tratándose del no cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio La Fiduciaria efectuará la entrega de los recursos de la forma y dentro de los plazos previstos en el parágrafo segundo de la Cláusula Cuarta anterior. Tratándose de desistimiento la entrega la realizará de acuerdo con lo previsto en el Contrato De Vinculación.

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

Cláusula Sexta. - Recursos a administrar: El Encargo Fiduciario estará conformado por los siguientes recursos:

financieros que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

1. Los recursos dinerarios que por concepto de una o varias unidades de El Proyecto que consignen los Optantes Compradores.
2. Las sumas de dinero que aporte El Encargante, destinadas a cubrir los costos y gastos del Proyecto y del Encargo Fiduciario entre ellos los que aporte para la constitución y mantenimiento del Fondo De Reserva.
3. Los rendimientos generados por la inversión de los recursos aportados por los Optantes Compradores y por El Encargante.

Parágrafo Primero: La Fiduciaria estará facultada para no autorizar el ingreso de recursos que provengan de terceros cuando verificada la procedencia de los mismos, se evidencie el origen ilícito de estos o no se cumplan los requisitos de vinculación a La Fiduciaria.

Parágrafo Segundo: En caso de que no se cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario y dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de Fiduciaria Coomeva S.A., acto que se perfeccionará con el envío del documento de terminación anticipada al Encargante.

Cláusula Séptima. - Instrucciones para la Administración del Encargo Fiduciario: En desarrollo del objeto del presente encargo, La Fiduciaria obrará bajo las siguientes instrucciones:

compradores.

1. Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen Los Optantes Compradores, vinculados como futuros adquirentes de las unidades resultantes del Proyecto de conformidad con lo establecido en las Contratos de Vinculación, hasta el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos que serán utilizados para el desarrollo de El Proyecto por parte del Encargante.

2. Invertir en El Fondo que administra La Fiduciaria, los recursos que se comprometen a entregar Los Optantes Compradores, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato, y en las Contratos De Vinculación.
3. Reportar al Encargante mensualmente, el movimiento en El Fondo administrado por La Fiduciaria, destinado al recibo de los citados recursos, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con las personas interesadas en vincularse a El Proyecto, los cuales se encontrarán plasmados en las Contratos De Vinculación. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por La Fiduciaria al Encargante dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
4. Liberar los recursos administrados una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio de que trata este contrato, para el desarrollo del Proyecto; condiciones que constarán en la Contratos De Vinculación suscrita por cada Optante Comprador, y transferirlos al Encargante o al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, para que los mismos sean utilizados en la ejecución de El Proyecto.
5. En los eventos en los cuales la terminación de la relación contractual se deba a incumplimiento o desistimiento de Los Optantes Compradores, efectuar la respectiva retención de las sumas de dinero que por concepto de indemnización por el incumplimiento o desistimiento de Los Optantes Compradores indique El Encargante la cual estará referida en Contrato De Vinculación y debiendo ser el mismo porcentaje aplicable para todos los Optantes Compradores.
6. Terminar y Liquidar el presente contrato en el evento en que El Encargante no acredite ante La Fiduciaria el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio.
7. Si vencido el plazo con el que cuenta El Encargante, para el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos de El Proyecto, es decir el tiempo de promoción del Proyecto y su(s) prorroga(s) – *siendo el caso*-, y este no ha acreditado ante La Fiduciaria el cumplimiento, La Fiduciaria, previa notificación de éste hecho por parte del Encargante a Los Optantes Compradores, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, sin lugar a indemnización alguna, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de El Fondo administrado por La Fiduciaria. Para notificar este hecho a La Fiduciaria y a Los Optantes Compradores, El Encargante contará con diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, trascurrido dicho término sin que El Encargante comunique el no cumplimiento, La Fiduciaria realizará la entrega de los dineros recibidos a cada Optante(S) Comprador (Es) junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, sin lugar a indemnización alguna, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de El Fondo administrado por La Fiduciaria.
8. Las demás instrucciones que imparta El Encargante en desarrollo del presente contrato.

Cláusula Octava. - Obligaciones de La Fiduciaria: La Fiduciaria tiene 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. Se desprenden de este contrato las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por El Encargante.
2. Entregar a Los Optantes Compradores copia del contrato fiduciario marco de encargo fiduciario de preventas e informar la forma en la que puede consultar la cartilla informativa de negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Entregar al Encargante las tarjetas de recaudo referenciado de las unidades que conforman el Proyecto si corresponde, las cuales serán entregadas por éstos a Los Optantes Compradores, o indicar aquel medio que la Fiduciaria haya dispuesto para tal fin, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con las Contratos De Vinculación.

4. Invertir las sumas entregadas en El Fondo administrado por La Fiduciaria, cuyo reglamento y prospecto deberán ser entregados, por La Fiduciaria, al Encargante y a Los Optantes Compradores.
5. Realizar el cargue bancario de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas o medio de recaudo informado a Los Optantes Compradores por las unidades que conforman El Proyecto si corresponde.
6. 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. 024 de 2016, para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de Los Optantes Compradores.
7. Efectuar la verificación de las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en la cláusula cuarta del presente contrato, de la verificación del cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio 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.
8. Efectuar la transferencia a favor del Encargante o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto de los recursos administrados por medio del presente Encargo Fiduciario una vez se verifique el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos del Proyecto, de acuerdo con lo estipulado en este contrato. Una vez recibidos los documentos solicitados en debida forma y determinado el cumplimiento del punto de equilibrio, La Fiduciaria contará hasta con diez (10) días hábiles para realizar el desembolso respectivo.
9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al Encargante cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato y también elaborar y remitir la rendición final de cuentas a la liquidación del contrato, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por el Encargante en el presente contrato, en la cláusula de domicilio y notificaciones, atendiendo lo dispuesto en 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.
10. Remitir cada seis (6) meses, informes a los Optante(S) Comprador (Es) de las unidades del Proyecto atendiendo lo dispuesto en la Circular Externa 024 de 2016 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, 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 del Optante(S) Comprador (Es) 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) El estado actual de la obtención de Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas como punto de equilibrio para el proyecto.
    g) La información acerca de nuevas circunstancias que pueden incidir de manera desfavorable en el resultado del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que consta en este documento.
11. Informar al Encargante de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento.
12. Llevar la contabilidad de conformidad con la normatividad vigente y de acuerdo con el grupo contable informado por El Encargante.
13. Registrar contablemente los aportes de Los Optantes Compradores como pasivo a favor de cada Optantes Compradores.
14. Constituir y mantener el Fondo De Reserva durante el término de vigencia del contrato. En el evento en que durante el mes se haya descontado el pago de la comisión fiduciaria o cualquier otro tipo de costo o gasto del Encargo Fiduciario, La Fiduciaria dentro de los diez (10) días hábiles del mes siguiente remitirá comunicación escrita al Encargante solicitándole

el aporte del valor que corresponda para completar el valor del fondo y en consecuencia mantener durante la vigencia del contrato el valor del Fondo De Reserva pactado desde la constitución del Encargo. La Fiduciaria reservará desde la constitución del mencionado fondo el valor que de ser el caso costará el dictamen en el año en que el mismo deba practicarse. La reserva en el Fondo De Reserva se reajustará anualmente durante toda la vigencia del contrato, de tal manera que la misma anualmente corresponda al valor que ha determinado la revisoria fiscal de La Fiduciaria costará un dictamen en esa anualidad.

15. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones que se le dan en este documento. Cuando La Fiduciaria solicite las instrucciones referidas, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado hasta tanto se produzca la respuesta correspondiente, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
16. Mantener los bienes que conforman el Encargo Fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
17. Pedir instrucciones al Encargante, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando La Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Encargante, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
18. Enviar mensualmente al Encargante informe de ingresos y egresos y mensualmente un extracto del movimiento de los recursos entregados por Los Optantes Compradores a La Fiduciaria, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
19. Verificar el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en la Cláusula Cuarta 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 Encargante no compromete la viabilidad del proyecto.
20. Presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.
21. 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.
22. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo, y en las instrucciones impartidas por el Encargante.
23. Capacitar a las personas responsables de la promoción y comercialización del proyecto, en todo lo concerniente a conocimiento y vinculación de clientes y de acuerdo con las políticas del SARLAFT de la Fiduciaria.
24. Las demás establecidas en el presente contrato o en la ley.

Parágrafo Primero: El Encargante con la suscripción del presente contrato acepta que las rendiciones de cuentas le sean presentadas mediante correo certificado, o electrónico al e-mail registrado en la cláusula de domicilio y notificaciones.

Parágrafo Segundo: La Fiduciaria no estará obligada con sus propios recursos ni con recursos de otros fideicomisos o encargos fiduciarios a atender las obligaciones a cargo del Encargante ni estará obligada a otorgar financiación.

Parágrafo Tercero: La Fiduciaria llevará la contabilidad del negocio de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 19, artículo 1233, numeral 2 del artículo 1234 del Código de Comercio en Concordancia con la Circular Externa 030 de 2017.

Cláusula Novena. - Obligaciones del Encargante: Son obligaciones del Encargante, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

1. Entregar a La Fiduciaria a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
2. Entregar a La Fiduciaria, durante el término de duración del presente contrato, los documentos relacionados en la cláusula Cuarta.
3. 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.
4. Aportar y mantener durante el término de vigencia del contrato el valor del Fondo De Reserva, y de ser el caso aportar los recursos faltantes dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de aquel en que reciba comunicación de la Fiduciaria en ese sentido.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al Proyecto, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificar el mismo de acuerdo con lo aprobado en la Licencia de Construcción respectiva.
6. 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, Titulo III, Capitulo I de la Circular Externa 022 de 2019 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.
7. Suscribir junto con cada Optante(S) Comprador (Es) los respectivos Contratos De Vinculación en señal de aceptación a los términos y condiciones en ellas plasmados.
8. Entregar a Los Optantes Compradores las tarjetas de recaudo referenciado o el medio de recaudo informado por la Fiduciaria a través de la sala de ventas o el Encargante, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con Contratos De Vinculación.
9. Remitir a La Fiduciaria un listado que contenga la identificación de las unidades del Proyecto, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada o el medio de recaudo informado a cada Optante(S) Comprador (Es).
10. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades del Proyecto, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto el Encargante conviene con La Fiduciaria mediante la suscripción de este contrato. Independientemente de la obligación a cargo del Encargante de recopilar la documentación y realizar la entrevista con la debida diligencia y cuidado correspondiente, La Fiduciaria efectuará el trámite de conocimiento del cliente que le corresponde de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad aplicable a la materia, en especial la Circular Externa 055 de 2016 (Circular Básica Jurídica), el Decreto 1674 de 2016 y el Manual SARLAFT de La Fiduciaria.
11. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con los Optantes Compradores interesados en adquirir las unidades de El Proyecto.
12. Informar a La Fiduciaria cuando Los Optantes Compradores se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de Contratos De Vinculación, y en ese sentido instruir a La Fiduciaria al respecto.
13. Notificar por escrito a La Fiduciaria en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de Los Optantes Compradores, eventos en los cuales La Fiduciaria previa instrucción en tal sentido del

Encargante devolverá los dineros depositados en El Fondo junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra La Fiduciaria y lo dispuesto en el contrato de vinculación.

En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de Los Optantes Compradores, El Encargante tiene la facultad de aplicar al Optante(S) Comprador (Es) la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá(n) instruir por escrito a La Fiduciaria para que le sea(n) girado(s) a su favor o a favor del Fideicomiso que se constituya para el desarrollo del Proyecto, a título de indemnización y por cuenta del respectivo Optante(S) Comprador (Es), un porcentaje equivalente 20% de las sumas administradas; valor éste que podrá ser deducido directamente de los dineros entregados.

14. Notificar por escrito a cada Optante(S) Comprador (Es) La obtención del Punto De Equilibrio, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta de El Fondo que administra La Fiduciaria.
15. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por Los Optantes Compradores en la cuenta de El Fondo que administra La Fiduciaria, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido el Punto De Equilibrio.
16. Entregar a La Fiduciaria, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
17. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
18. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato un (1) pagaré en blanco junto con su carta de instrucciones para diligenciarlo a favor de La Fiduciaria, con el objeto de garantizar el cumplimiento del pago de las comisiones fiduciarias que aquí se estipulan como remuneración y demás gastos y costos en los que La Fiduciaria incurra con ocasión al mismo.
19. Pagar a La Fiduciaria la remuneración pactada en este contrato.
20. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los Optantes Compradores, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.5. de la Circular Externa 024 de 2016 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 a la letra indica: "*5.2.3.5. 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 los inmuebles a construirse*".
21. Impartir a La Fiduciaria las demás instrucciones que se requieran para el cumplimiento del objeto de este contrato.
22. Remitir a La Fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
23. Antes de iniciar la construcción de El Proyecto y durante el tiempo que esta dure constituir las pólizas de seguro que amparen 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, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Externa 024 de 2016 (Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia).
24. Aportar y mantener durante el término de vigencia del contrato el valor del Fondo De Reserva, y de ser el caso aportar los recursos faltantes dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de aquel en que reciba comunicación de La Fiduciaria en ese sentido.
25. 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.
26. Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

Parágrafo Primero: El Encargante está obligado al cumplimiento de sus obligaciones sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial. Cuando se trate de obligaciones que no tienen plazo específico pactado, se establece un tiempo para cumplirlas de ocho (8) días hábiles contados a partir de la solicitud o de los hechos que motivan la obligación, de manera que no se requerirá en ningún caso trámite judicial o requerimiento para constituir en mora al Encargante.

Cláusula Décima. - Derechos del Encargante: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, El Encargante tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Exigir a La Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Impugnar los actos anulables por el Fiduciario, dentro de los cinco (5) años contados desde el día en que hubiere tenido noticia del acto que da origen a la acción.
3. Pedir la remoción de La Fiduciaria y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
4. Exigir a La Fiduciaria las rendiciones de cuentas y los informes a que haya lugar en los términos y plazos previstos en el presente Contrato. EL Encargante se encuentra facultado para solicitar en cualquier momento aclaraciones o información adicional respecto de las rendiciones y/o informes presentados por La Fiduciaria.
5. Examinar en cualquier momento los documentos relacionados con el presente contrato.
6. Aprobar el informe final que le presente La Fiduciaria a la terminación del contrato.
7. Los demás reconocidos por la ley y el presente contrato.

Cláusula Décima Primera. - Derechos de La Fiduciaria: Además de los derechos derivados del presente contrato, La Fiduciaria tendrá los derechos señalados en la ley y los siguientes:

1. Exigir al Encargante el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Facturar mensualmente al Encargante la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato de fiducia.
3. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

Cláusula Décima Segunda.- Publicidad y Promoción del Proyecto Inmobiliario: El Encargante se obliga a efectuar la publicidad del Proyecto en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por Fiduciaria Coomeva S.A, a través de El Fondo que administra, dando estricto cumplimiento a las normas sobre publicidad y protección del consumidor previstas en la Circular Externa 024 de 2016 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, la Carta Circular No. 054 de 2004 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a las disposiciones sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y demás procedimientos de La Fiduciaria. Para el efecto el Encargante solicitará a La Fiduciaria la aprobación, de manera expresa y previa, para la inclusión en medios publicitarios de la promoción del Proyecto, de su nombre y logotipo.

El Encargante mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a los Optantes Compradores y información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades, 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 interventor de proyectos inmobiliarios.

Adicionalmente, El Encargante mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los Optantes 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, las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen. Teniendo en cuenta que La Fiduciaria no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

Cláusula Décima Tercera. - Entrevista de Vinculación de Los Optantes Compradores: El Encargante tiene a su cargo la obligación de realizar la entrevista de vinculación a Los Optantes Compradores, para tal efecto deberá informar a La Fiduciaria la designación de funcionarios responsables de dicha gestión. Estos funcionarios deberán contar con excelentes calidades, profesionalismo y experiencia, para la promoción y venta de El Proyecto, lo cual será certificado por escrito por El Encargante. Así mismo, dichos funcionarios deberán registrar en el formulario de vinculación la conclusión de la entrevista, después de evaluar la coherencia de lo expresado en la misma frente a la documentación presentada, e igualmente deben efectuar y verificar lo siguiente:

1. Que los Optantes Compradores diligencien en forma completa el Contrato De Vinculación y anexen los documentos que les sean requeridos.
2. Que presenten el original del documento de identidad.
3. Que firmen el formulario de vinculación, en presencia del funcionario designado por El Encargante y en el certificado en el cual manifiestan que recibieron la información exigida o requerida por estos.
4. El Encargante deberá remitir a La Fiduciaria los documentos en original relacionados en los numerales anteriores y fotocopia de la cédula, certificando adicionalmente que la entrevista presencial fue realizada por sus funcionarios designados para tal efecto.

Parágrafo: Independientemente de la obligación a cargo de El Encargante de recopilar la documentación y realizar la entrevista con la debida diligencia y cuidado correspondiente, La Fiduciaria efectuará el trámite de conocimiento del cliente que le corresponde de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad aplicable a la materia, en especial la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cláusula Décima Cuarta. - Declaraciones del Encargante: El Encargante declara expresamente mediante este instrumento y bajo la gravedad del juramento:

1. Que con la constitución del presente Encargo Fiduciario no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y garantiza que no tienen 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 que, independientemente de los bienes que compromete en el presente encargo, tiene capacidad suficiente para responder con su propio patrimonio y la generación suficiente de recursos para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por él(ellos), incluyendo sus accesorios. En todo caso, El Encargante queda obligado a salir al saneamiento ante cualquier situación, perturbación, reclamación o decisión que afecte o pueda afectar los activos fideicomitidos y está obligado al resarcimiento de la totalidad de los costos y gastos o de los pagos que se causen para la defensa de los bienes o derechos y de los costos y gastos que se causen para lograr la efectividad de la finalidad perseguida por el Encargo Fiduciario.
2. Que a la fecha de suscripción de este contrato no han efectuado presentación de solicitud para trámite concursal o de disolución y liquidación, de acuerdo con la normatividad que lo rige en dicha materia (solo para personas jurídicas).

3. Que acepta que en el evento en que no acredite en su totalidad Las Condiciones establecidas en la cláusula Cuarta del presente contrato para el cumplimiento del Punto De Equilibrio, La Fiduciaria procederá a restituir a Los Optantes Compradores recursos aportados por éstos junto con los rendimientos si los hay generados.
4. Que ha recibido una copia del reglamento y del prospecto de El Fondo administrado por La Fiduciaria, siendo conocedor de las características propias del mismo y acepta:

   a. Que es un Fondo de Inversión de renta variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.
   b. 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.
   c. Que la comisión fiduciaria por la inversión en El Fondo administrado por La Fiduciaria, se rige por lo señalado en el respectivo reglamento.
   d. Que ha sido informado que cualquier reclamo relativo al cumplimiento o a la calidad de los servicios prestados por LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato, también puede dirigirlo al Defensor del Cliente Financiero cuya información se consigna a continuación, y el cual ha sido designado por La Fiduciaria, de conformidad con lo previsto en la Ley 795 de enero 14 de 2003, el Decreto Reglamentario 690 de 2003 el cual establece en su artículo séptimo los requisitos mínimos que debe contener la respectiva reclamación y/o queja; la Circular Externa No. 16 de mayo 29 de 2003 y las demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen:

   Defensoria Del Consumidor Financiero.

Defensor Principal:	Cesar Alejandro Perez Hamilton
Correo Electrónico:	defensorfiducoomeva@pgabogados.com
Dirección:	Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C.
Teléfonos:	(031) 2131322 / 2131370

5. Que autoriza a La Fiduciaria, a su matriz y a las filiales y subsidiarias de ésta o a quien en el futuro represente sus derechos ostente la calidad de acreedor, de manera irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera, administrada por la Asociación Bancaria y de Personas naturales de Colombia, a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos que tengan fines de información, financieros estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de información, todos mis(nuestros) datos personales económicos, incluyendo la información referente a mi(nuestro) comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros o bursátiles celebrados con La Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de éste. Como consecuencia de esta autorización La Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de éste podrán consultar e incluir mis(nuestros) datos financieros y comerciales en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado mi(nuestro) actual y pasado comportamiento en relación con el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones o el manejo dado a los servicios que presta el sector financiero, bursátil y asegurador, la cual permanecerá durante el término establecido por la ley y en su defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional. Así mismo, la presente autorización implica que la sociedad fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por mi(nosotros) a la sociedad fiduciaria su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia del suscriptor(es) que conozcan en desarrollo de la actividad financiera que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro

entre el(los) suscriptor(es) y la sociedad fiduciaria y/o su matriz y/o las filiales o subsidiarias de ésta. Que indemnizará a La Fiduciaria por los perjuicios que se le puedan causar si El Encargante incurre en operaciones catalogadas como actividad financiera irregular conforme al Decreto 4334 de 2008, incluso por aquellos perjuicios derivados del riesgo reputacional al que se le haya expuesto.

6. Que autoriza a La Fiduciaria para remitir todos los informes relacionados en el presente contrato, a la dirección, fax o correo electrónico registrados por El Encargante; por lo tanto la información o el material que se envíe, bajo ningún concepto se responsabilizará a La Fiduciaria de ningún daño directo, indirecto, incidental, especial o consecuente, como tampoco de ningún daño por lucro cesante, pérdida de ingresos, datos o uso, en el que hubiere incurrido El Encargante o algún tercero por acción contractual o extracontractual resultante del acceso, alteración o uso de dicha información. Con esta autorización no se está violando la confidencialidad ni la reserva bancaria.
7. Que ha dado cumplimiento a las autorizaciones, aprobaciones, permisos estatutarios y de cualquier índole que se requieran para la firma y ejecución de presente contrato y que se comprometen a obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones que se requieran para el cabal cumplimiento del mismo, así mismo declara que es 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.
8. Que conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción, 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-Corrupción del Sector Público"). Así mismo, reconoce 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, se obliga 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.
9. 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(n) que la misma es veraz y verificable. 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, El Encargante 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 presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.
10. El Encargante declara que aunque el texto del presente contrato fue elaborado por La Fiduciaria, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, así como de entender su contenido y alcances. Expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.
11. Que asume la utilidad o pérdida que eventualmente pueda presentarse por la inversión de los recursos en el Fondo administrado por La Fiduciaria. La obligación la asume El Encargante únicamente en el evento que acredite los

presupuestos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los demás casos será asumida directamente por cada uno de Los Optantes Compradores de las unidades resultantes del proyecto.

12. Que La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por el manejo que le dé El Encargante a los recursos una vez le sean entregados, a menos de que se constituya un patrimonio autónomo, y que La Fiduciaria no conocerá de la obra, construcción, ni del proyecto, a menos de que se constituya un patrimonio autónomo para el desarrollo de El Proyecto cuyo administrador sea La Fiduciaria
13. Que La Fiduciaria no estará obligada con sus propios recursos ni con recursos de otros fideicomisos o encargos fiduciarios a atender las obligaciones a cargo del Encargante ni estará obligada a otorgar financiación.
14. Que conocen 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 Vinculación de Optante Comprador aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2021040637-007-000 del 20 de abril 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.fiducoomeva.com/fiducoomeva/publicaciones/169666/fiducia-inmobiliaria
- https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Buscador/busqueda/BuscadorArchivos/idRecurso/1019600/f/0/c/0# - Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios – ABC.

12. Que La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por el manejo que le dé El Encargante a los recursos una vez le sean

Cláusula Décima Quinta. - Costos y Gastos: Será con cargo a el Encargante los costos y gastos 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. Igualmente, serán con cargo a El Encargante 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, quien deberá asumirlos directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que la Fiduciaria expida la respectiva Factura, En el evento en que El Encargante no efectúe el pago dentro del término previsto y siempre y cuando existan recursos en el Fondo De Reserva La Fiduciaria los descontará de dicho fondo y le solicitará a El Encargante aportar los recursos que fueron utilizados para mantener el Fondo De Reserva con el valor pactado.

Parágrafo Primero: Será a cargo del Encargante el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la revisoría fiscal de La Fiduciaria en caso de requerirse y su valor será descontado de los recursos existentes en el Fondo De Reserva. Para el efecto, La Fiduciaria reservará desde la constitución del mencionado fondo el valor que de ser el caso costará el dictamen en el año en que el mismo deba practicarse. La reserva en el Fondo De Reserva se reajustará anualmente durante toda la vigencia del contrato, de tal manera que la misma anualmente corresponda al valor que ha determinado la revisoría fiscal de La Fiduciaria costará un dictamen en esa anualidad.

Cláusula Décima Sexta. - Comisión Fiduciaria: La Fiduciaria Recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Por la **estructuración del negocio**, la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos M/Cte ($1.500.000M/cte) más IVA, pagadera por una sola vez, antes de la Suscripción del contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión fija antes de IVA por la **administración del contrato de Encargo Fiduciario**, de Uno punto cinco Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (1.5 SMMLV). Esta comisión será cobrada mensualmente y será cancelada por El

Encargante previa presentación de la factura. Esta comisión se causará por cada mes o fracción desde la suscripción del presente contrato hasta el cumplimiento del punto de equilibrio.

La comisión por administración incluye:

•La administración del fideicomiso será bajo las normas del grupo NIIF3

3. •Estos valores se ajustarán anualmente con el IPC del año anterior. Por cada trámite de **modificación, aclaración o adición** que se requiera efectuar al contrato, El Encargante pagará el equivalente a cero punto cinco Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (0.5 SMMLV) MÁS IVA previo a la suscripción del documento respectivo.
4. El equivalente a seis Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (6 SMMLV) más IVA, por la **cesión de este contrato** a otra sociedad fiduciaria.
5. Por la inversión de los recursos en El Fondo administrado por La Fiduciaria, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del respectivo fondo, el cual El Encargante en este contrato declara conocer, por haber recibido copia de los mismos.
6. Por la **cesión de un Optante(S) Comprador (Es)** a otro la suma de Doscientos mil pesos ($200.000) más IVA, suma que deberá ser asumida por el Optante(S) Comprador (Es) que ceda su posición contractual.
7. En caso de haber recibido tarjeta de recaudo especial la reposición (tarjeta de código de barras) **por robo, perdida, extravío, etc.**, tendrá un costo de veinte mil Pesos MiCte ($20.000) incluido IVA, el cual será asumido por El Optante(S) Comprador (Es), y que deberá ser consignado por éste 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 Optante(S) Comprador (Es) una vez este (estos) le informe (n) el robo, la perdida, 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 Optante(S) Comprador (Es) cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma.
8. Por la **liquidación** del contrato, El Encargante pagará el equivalente a **un Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1 SMMLV)** MÁS IVA durante la liquidación es decir desde del cumplimiento del punto de equilibrio hasta el acta de liquidación del mismo, la cual no excederá de un (1) mes.

Las comisiones mencionadas anteriormente serán pagadas directamente por El Encargante previa presentación de la factura correspondiente, a excepción de aquellas que están a cargo de El Optante(S) Comprador (Es) las cuales se cobrarán según lo dispuesto en el numeral respectivo.

Parágrafo Primero: El derecho de remuneración subsiste para La Fiduciaria hasta la liquidación del Encargo Fiduciario, la cual tiene ún término estimado de dos (2) meses contados a partir de su terminación; si no se logra liquidar el presente negocio en el plazo anteriormente mencionado por causas imputables a El Encargante, La Fiduciaria tendrá derecho a recibir la comisión hasta la fecha de suscripción del Acta de Liquidación.

Parágrafo Segundo: La comisión será pagada por El Encargante dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que La Fiduciaria haya presentado la respectiva factura. En el evento en que El Encargante no efectúe(n) el pago dentro del término previsto y siempre y cuando existan recursos en el Fondo De Reserva La Fiduciaria los descontará de dicho fondo y le solicitará a El Encargante aportar los recursos que fueron utilizados para mantener el Fondo De Reserva con el valor pactado.

En todo caso si El Encargante no cancele la totalidad de las comisiones fiduciarias dentro del término antes previsto y si no existen recursos para su atención en el Fondo De Reserva, se liquidarán en favor de LA FIDUCIARIA a partir del día siguiente a aquel en el que se compruebe que no hay recursos en EL FONDO DE RESERVA sobre la suma que se deba, intereses moratorios a la tasa máxima de interés permitida por la ley.

Parágrafo Tercero. - Impuesto Al Valor Agregado. IVA: De acuerdo con lo previsto en los artículos 13 y 14 de la Ley 223 del 20 de diciembre de 1995, la comisión fiduciaria por la administración de los recursos se grava con la tarifa general del impuesto sobre las ventas, la cual estará a cargo de El Encargante.

Parágrafo Cuarto. - Mérito Ejecutivo: El incumplimiento en el pago de cualquiera de las comisiones relacionadas anteriormente será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente contrato prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, al cual renuncian las partes.

Cláusula Décima Séptima. - Conflictos de Interés. En desarrollo de sus compromisos contractuales, las partes obrarán con estrictos parámetros de rectitud, ética y moralidad propios de las obligaciones a su cargo, en ejercicio de sus competencias legales y contractuales y en procura de los intereses que incumben a las partes mediante el presente contrato. En desarrollo de lo anterior, los accionistas, administradores y funcionarios de las partes, así como también los miembros de los órganos de administración del presente contrato, deberán observar las conductas y/o comportamientos que se enuncian a continuación, y que en todo caso no se limitan a estos, con el fin de evitar, prevenir, minimizar, manejar o suprimir el riesgo de incursión en conflicto de interés entre las partes o entre esas y cualquiera de los sujetos relacionados en la presente cláusula, por la ejecución del presente contrato y la administración de los bienes fideicomitidos:

a) Observarán lo dispuesto en sus Códigos de Buen Gobierno Corporativo sobre la administración de conflictos de intereses.
b) Se abstendrán de realizar cualquier gestión en favor suyo o de un tercero, con quien sostenga cualquier grado de consanguinidad o afinidad o de carácter civil, o inclusive relación legal o contractual o extracontractual, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con fines distintos a los establecidos en el presente contrato.
c) Se abstendrán de ejecutar operaciones con cargo a los bienes fideicomitidos cuando quiera que para el efecto medie cualquier interés personal incompatible con las finalidades y objetivos establecidos en el presente contrato.
d) Actuarán en todo momento frente a terceros, usuarios o proveedores de bienes y servicios en beneficio de los intereses del Patrimonio Autónomo, excluyendo de sus actuaciones cualquier clase de beneficio o retribución de carácter personal o ajeno distinto de los propósitos y finalidades estipulados en el presente contrato.
e) Se abstendrán de recibir por parte de terceros cualquier clase de incentivo pecuniario, independientemente de su naturaleza u origen o su cuantía, a título de retribución o gratificación por la gestión encomendada, que no se encuentre prevista en el presente contrato o siempre que no medie autorización expresa del Fideicomitente, los órganos de administración o el presente contrato.
f) Se abstendrán de aceptar obsequios, atenciones o tratamientos preferenciales por parte de terceros o por otros funcionarios, directores o administradores de cualquiera de las partes, o miembros de los órganos de administración del presente contrato, de modo que puedan comprometer su independencia profesional o la responsabilidad derivada de las obligaciones contraídas mediante el presente contrato o en virtud de la ley.
g) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, de acuerdo con el presente contrato y la Ley, con miras a garantizar los lineamientos establecidos en la presente cláusula.
h) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, en las demás circunstancias, situaciones o comportamientos cuya ejecución o inejecución resulten indicativos de la existencia de un riesgo de interés particular o ajeno en detrimento de la administración e inversión de los recursos que integran el presente contrato.

La responsabilidad legal, contractual y extracontractual por la ocurrencia de cualquiera de las conductas establecidas en la presente cláusula, y en todo caso, cualquier circunstancia evaluada como potencial o efectivamente constitutiva de conflicto de interés, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, recae en principio y principalmente sobre la persona o las personas en quienes se ejecuta la operación en provecho suyo que conlleva el riesgo de interés. En consecuencia, cuando quiera que se identifique por las partes alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución del presente contrato o por cualquiera de los sujetos enunciados en la presente cláusula, la persona o las personas responsables deberán revelarlo a las partes en forma transparente y en cumplimiento de sus deberes legales y/o contractuales, con el fin de prevenir su ocurrencia, de tal forma que puedan adoptarse los mecanismos administrativos y operativos pertinentes que permitan evitar su materialización y buscar su oportuna solución.

Sin perjuicio de lo anterior y de las responsabilidades que puedan derivarse de tal hecho conforme a la ley, cuando quiera que se identifique por alguno de los sujetos enunciados en la presente cláusula, alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución de este contrato, las partes seguirán los procedimientos de administración de los conflictos de interés establecidos en sus Códigos de Gobierno Corporativo o en aquellos documentos corporativos que se establezcan tales, y procederán a informar a la otra parte el potencial conflicto de interés identificado y su proceso de administración

Cláusula Décima Octava.- Mecanismos de Mitigación de Riesgos: Actualización de la Información y Mecanismos de Mitigación de Riesgos: La Fiduciaria cuenta con políticas, procedimientos internos y estándares de manejo de riesgos para sus negocios fiduciarios en general, particularmente para el tipo de negocio fiduciario al que corresponde el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables y en el Código de Gobierno Corporativo de la Fiduciaria. El Fideicomitente declara que ha sido suficientemente informado sobre los riesgos derivados de la ejecución del presente contrato a través de la propuesta comercial, los cuales se revelarán, administrarán y mitigarán de conformidad con las políticas de administración de los riesgos inherentes al negocio, establecidas por la Fiduciaria con arreglo a las normas, políticas y procedimientos anteriormente mencionados. Los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

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 las partes.

Con relación al **Riesgo Operacional**: 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). Estos sistemas contemplan el alcance a posibles eventos relacionado con el fraude.

Con relación al **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación 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.

Respecto del **Riesgo de Seguridad de La Información**: Este riesgo se genera por la posible exposición de la información que administra la fiduciaria, que puede afectar la disponibilidad, integridad y/o confidencialidad de los activos de información, para lo cual la entidad tiene diseñados, políticas, procedimientos, recurso humano y herramientas tecnológicas que permiten administrar este riesgo, el cual tiene alcance a ciberseguridad.

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.

Es entendido que, en el desarrollo de la gestión de este negocio fiduciario, la Fiduciaria no estará en la obligación de administrar y gestionar los riesgos de liquidez y de mercado del Fideicomitente, y que, por tanto, las funciones propias de la Fiduciaria en desarrollo de la gestión de los riesgos derivados de este negocio, se llevarán a cabo bajo las políticas, metodologías y procedimientos que para el efecto ha dispuesto la Junta Directiva de la entidad.

Cláusula Décima Novena. - 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 Encargante y El (Los) Optante(S) Comprador (Es) son:

1. Fiduciaria Coomeva S.A.: Mediante el correo electrónico solicitudesfiducoomeva@coomeva.com.co, a través del link de https://www.fiducoomeva.com/fiducoomeva/publicaciones/53419/consumidor-financiero/ ubicado en la página web de La Fiduciaria Coomeva www.fiducoomeva.com.co en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Cali: 3330000.

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

   Defensoría del Consumidor Financiero: El consumidor Financiero podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente a la dirección física o electrónica del defensor, esto es Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C., teléfonos (031) 2131322 / 2131370 o defensorfiducoomeva@pgabogados.com.

2. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.

3. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web www.amvcolombia.org.co

Cláusula Vigésima. –_Tratamiento de Datos Personales. El Encargante 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.

Así mismo, El Encargante y La Fiduciaria 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 El Encargante y La Fiduciaria, 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.

En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, se puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria cuyos datos de contacto se encuentran en la cláusula decima cuarta de este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su quéja directamente ante la Fiduciaria y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente y de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cláusula Vigésima Primera. – Duración y Prórroga: El término de duración del presente Encargo Fiduciario será hasta el 28 de febrero de 2023. Se podrá prorrogar de ser necesario por mutuo acuerdo entre las partes y con la autorización escrita de todos los optantes compradores vinculados.

El término que tendrá el Encargante para cumplir con las Condiciones del Punto de Equilibrio indicadas en la Cláusula Cuarta del presente acuerdo de voluntades, corresponderá al mismo definido anteriormente, respecto a la duración del contrato de Encargo Fiduciario.

Parágrafo: En el evento en que se cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio en un término inferior al pactado en la presente cláusula, no existirá sanción alguna, ni cobros extraordinarios diferentes a los pactados en este contrato de encargo fiduciario para dar por terminado el mismo.

Cláusula Vigésima Segunda. - Cesión: Las partes no podrán ceder en todo o en parte el presente contrato sin el previo y expreso consentimiento de la otra parte. El Encargante podrá ceder su posición contractual en este contrato, previa información de tal circunstancia por parte de El Encargante a la totalidad de Los Optantes Compradores que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado a través de Contrato De Vinculación, quienes contarán con cinco (5) días a partir del recibo de dicha notificación para manifestar por escrito su continuidad en El Proyecto con el cesionario o su retiro del mismo.

Transcurrido el término señalado sin recibir La Fiduciaria al respecto comunicación alguna, se entiende aceptada la cesión y continuará la ejecución del contrato en los mismos términos inicialmente pactados. La cesión deberá informarse por escrito a La Fiduciaria.

No obstante lo anterior, 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 Encargante, sin que para ello se requiera motivación alguna. En todo caso previo a la vinculación el cesionario deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, siendo adicionalmente claro que ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de La Fiduciaria.

Cláusula Vigésima Tercera. - Adición y Modificación: El presente contrato podrá ser adicionado, o modificado por mutuo acuerdo de las partes, previa anuencia escrita de Los Optantes Compradores y el cumplimiento de los requisitos legales y los indicados en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta anterior. En el evento en que Los Optantes Compradores no lo aprueben el presente contrato se terminará y en consecuencia La Fiduciaria procederá a restituir los recursos aportados de la manera prevista en este contrato para el caso del no cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio.

Cláusula Vigésima Cuarta. - Normatividad Aplicable: El presente contrato se rige por las leyes mercantiles de la República de Colombia y por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

Cláusula Vigésima Quinta. - Valor del Contrato: Para todos los efectos fiscales el presente contrato es de cuantía indeterminada pero determinable, dado que la misma corresponderá a la sumatoria de las comisiones que percibirá La Fiduciaria en los términos del presente contrato. El presente documento no estará gravado con el impuesto de timbre, en caso de causarse dicho impuesto, el mismo será asumido por El Encargante.

Cláusula Vigésima Sexta.- Solución de Controversias.- Las controversias y diferencias que puedan suscitarse entre las partes con motivo de la interpretación en la negociación, celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, así como en el alcance de las obligaciones o las tarifas de los servicios cuando hayan discrepancias en relación con las reglas de excesiva onerosidad, serán sometidas a los mecanismos de solución de conflictos extraprocesales, tales como la conciliación o el arreglo directo la decisión de un amigable componedor. Agotadas las posibilidades de acordar una solución por la vía amigable, la controversia o diferencia que se presente se resolverá ante la justicia ordinaria.

Cláusula Vigésima Séptima. - Terminación: El presente contrato se podrá dar por terminado por las siguientes causales:

1. Por mutuo acuerdo de las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales, quedando obligado El Encargante a notificar esta circunstancia a Los Optantes Compradores.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
3. Unilateralmente por La Fiduciaria cuando El Encargante no cumpla con Las Condiciones para decretarse el Punto De Equilibrio establecidas en el presente contrato, no pudiéndose en consecuencia cumplir con su objeto o cuando no disponga lo pertinente para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato, caso en el cual La Fiduciaria informará a El Encargante de su decisión de dar por terminado el contrato con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha en que hará efectiva la terminación.
4. Por el vencimiento del término previsto en este contrato, evento en el cual debe examinarse si existen obligaciones pendientes a cargo de las partes, en cuyo caso solo procederá la liquidación del Encargo Fiduciario cuando se hayan atendido la totalidad de las obligaciones, entre ellas la devolución de la totalidad de recursos aportados cada Optante(S) Comprador (Es).
5. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
6. Por disolución de la persona jurídica de El Encargante, por insolvencia de ésta, por el inicio en su contra de proceso de concurso de acreedores, o proceso concordatario
7. Por muerte de El (Los) Optante(S) Comprador (Es
8. Por la no actualización de El Encargante de su información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
9. Por el incumplimiento de las obligaciones de El Encargante y especialmente las relacionadas con el pago de la comisión fiduciaria y de los demás gastos del encargo fiduciario, cuando quiera que El Encargante incurra en mora igual o superior a treinta (30) días para el pago de estos conceptos.

10. Cuando el Encargante se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas articulo 20 de la ley 1121 de 2006 asi como en las listas de control, de riesgo LAFT que maneje La Fiduciaria.
11. Por las demás causales previstas en la ley.

Parágrafo Primero: En el evento en que El Encargante quiera dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a título de indemnización el valor equivalente a dos (2) meses de comisión fiduciaria por administración.

Parágrafo Segundo: En caso de que no se cumplan Las Condiciones para decretarse el Punto De Equilibrio, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario y dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de Fiduciaria Coomeva S.A., acto que se perfeccionará con el envío del documento de terminación anticipada a El Encargante.

Cláusula Vigésima Octava. - Liquidación: Verificado el cumplimiento de las condiciones para decretarse el punto de equilibrio previstas en la cláusula cuarta del presente contrato, o en cualquier evento de terminación del mismo, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario, la que no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha o circunstancia que dio lugar a la terminación, y se adelantará en el siguiente orden:

1. Se procederá al pago de la suma que se deba a La Fiduciaria por concepto de su comisión.
2. Lo que resulte en el Encargo Fiduciario después de haber cancelado todas las obligaciones, se entregarán a El Encargante o a quien éstos designen.
3. La Fiduciaria le presentará a El Encargante la rendición final de cuentas de conformidad con lo establecido en el presente contrato. Recibida la rendición de cuentas El Encargante tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para objetarlas o aceptarlas. Si trascurrido dicho término El Encargante no se pronunció, o dentro de los diez (10) días comunes después de que La Fiduciaria resolvió las mismas no presentó nuevas observaciones, dicha rendición de cuentas se entenderá aprobada y se procederá con la suscripción del documento de liquidación del contrato de fiducia conjuntamente por las partes, pudiendo La Fiduciaria expedir de manera unilateral un documento mediante el cual se deje constancia de que el contrato de fiducia se encuentra liquidado en el evento en que no le sea posible ubicar El Encargante o este pese a las reiteraciones debidamente soportadas no suscriba el acta. Para lo cual La Fiduciaria cuenta con las facultades suficientes comprendidas dentro del poder especial que le es conferido por El Encargante en el presente contrato de fiducia, cuando acaezcan cualquiera de las dos situaciones expuestas.

   No obstante, lo anterior en cualquier momento El Encargante podrá solicitar aclaraciones o información adicional respecto de la rendición final de cuentas. Esta rendición podrá ser remitida por La Fiduciaria al correo electrónico que El Encargante registró (registraron) ante La Fiduciaria.

Durante el periodo de liquidación La Fiduciaria solo podrá realizar gestiones tendientes a dicha liquidación.

Cláusula Vigésima Novena. - Irrevocabilidad: El presente contrato es Irrevocable. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral por parte de El Encargante.

Cualquier modificación en las estipulaciones, en este documento previstas, requiere consentimiento expreso y escrito de El Encargante, de los Optantes compradores y de La Fiduciaria.

Cláusula Trigésima. - Responsabilidad Y Naturaleza De Las Obligaciones De Las Partes: Las partes en este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado. Las obligaciones que asume La Fiduciaria por la suscripción del presente contrato son de medio, 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.

Parágrafo: Queda entendido, entre las partes, que La Fiduciaria responderá por las obligaciones adquiridas con El Encargante, en virtud del presente contrato y únicamente hasta el monto de los recursos administrados en el Encargo Fiduciario.

Cláusula Trigésima Primera. - Domicilio Contractual: El domicilio para efectos contractuales será la ciudad de Santiago de Cali. Las partes contratantes declaran que, para efectos de cualquier comunicación y notificación, éstas deberán realizarse a las siguientes direcciones:

- **El Encargante:** Calle 64 113D 10 Piso 2 Local 13 y en la dirección de correo electrónico conurbes@hotmail.com
  La Fiduciaria: Calle 13 No. 57-50 Piso 3 Puerta 9 – Cali - Valle del Cauca y en la dirección de correo electrónico fiducoomeva@coomeva.com.co

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.

Parágrafo Segundo. - Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, cualquiera de los intervinientes antes mencionados requiere notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos y no resulta dable su ubicación en las direcciones antes señaladas, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página WEB de LA FIDUCIARIA.

Cláusula Trigésima Segunda. – Política Anticorrupción. Las partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas, la cual implique actos de corrupción. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y contratistas de las partes en sus relaciones con los empleados de las partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente contrato. Las partes adoptarán las medidas necesarias para que sus administradores, funcionarios, agentes, representantes y contratistas se abstengan de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones o contratos, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las partes no podrán recibir de parte de un empleado del Encargante o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales que se deriven de la celebración, ejecución o liquidación de este contrato.

Cláusula Trigésima Tercera. - Control y Prevención de Actividades Ilícitas. Al suscribir este contrato las partes manifiestan de manera expresa que ni ellas, sus accionistas o administradores tienen relación alguna con actividades prohibidas y/o calificadas por la ley como delictivas, por lo cual declaran que:

a. Cumplen las normas generales y particulares sobre control y prevención de lavado de activos.
b. En el desarrollo de las actividades objeto del presente contrato, desplegarán todos sus esfuerzos para cumplir

estrictamente con todas las normas de precaución y prevención de lavado de activos y financiación de terrorismo.

c. Mantendrán soportes documentales de todas las normas, procedimientos y manuales que a su interior desarrolle para la prevención y control de lavado de activos en desarrollo de lo mencionado en puntos anteriores.
d. No se encuentran incursas en investigaciones penales o administrativas por la comisión de algún delito fuente del lavado de activos.
e. El giro ordinario de sus negocios se circunscribe a su objeto social y todas sus operaciones se encuentran registradas en sus respectivos asientos contables.
f. Los dineros que percibe por su actividad provienen de actividades lícitas.
g. No destinará la remuneración que perciban por el desarrollo del objeto del presente contrato a actividades catalogadas por la ley como ilícitas.
h. Que los bienes encargados tienen origen lícito.

Cláusula Trigésima Cuarta. - Anexos: Formarán parte integral del presente contrato la documentación que sea aportada por El Encargante en cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en la Cláusula Cuarta de este contrato.

Cláusula Trigésima Quinta. - Perfeccionamiento Y Legalización: El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, ii. La suscripción por parte del Encargante del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, y iii. El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario.

Cláusula Trigésima Sexta. - Firma Electrónica: Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999. El presente documento se firma electrónicamente el día y la hora que consta en el Informe de Auditoría generado por la compañía VeriSign, Inc, tercero encargado por Adobe para certificar la autenticidad de la transacción.

Por la Fiduciaria,

Leonardo Fabio Ramirez M

LEONARDO FABIO RAMIREZ MORALES
C.C. No. 79.685.651 de Bogotá D.C.
Gerente General
Fiduciaria Coomeva S.A.

SBG, CJM

Por el Encargante,

Felix Antonio Tellez

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
C.C. No. 19.122.188
Representante Legal
Conurbes S.A.S.

OTRO SÍ INTEGRAL No.2 Cristales de Murano FD-145

150

Informe de auditoria final 2023-02-08

Fecha de creación:	2023-02-08
Por:	Melissa Marmolejo Mancera (melissa_marmolejo@coomeva.com.co)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAyZPLGFqQlVhEAFR4BqgVIEF2AcOphwxq

Historial de "OTRO SÍ INTEGRAL No.2 Cristales de Murano FD-145"

Melissa Marmolejo Mancera (melissa_marmolejo@coomeva.com.co) ha creado el documento.
2023-02-08 - 16:39:50 GMT

El documento se ha enviado por correo electrónico a felixatelleze@gmail.com para su firma.
2023-02-08 - 16:43:11 GMT

felixatelleze@gmail.com ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-08 - 16:54:59 GMT

El firmante felixatelleze@gmail.com firmó con el nombre de Felix Antonio Tellez
2023-02-08 - 17:02:29 GMT

Felix Antonio Tellez (felixatelleze@gmail.com) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-02-08 - 17:02:31 GMT. Origen de hora: servidor.

El documento se ha enviado por correo electrónico a Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) para su aprobación
2023-02-08 - 17:02:33 GMT

Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-08 - 17:07:10 GMT

Sandra Bonilla Giraldo (sandra_bonilla@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.
Fecha de aprobación: 2023-02-08 - 17:07:24 GMT. Origen de hora: servidor.

El documento se ha enviado por correo electrónico a Carolina Jaramillo Maya (carolina_jaramillo@ccomeva.com.co) para su aprobación
2023-02-08 - 17:07:25 GMT

Carolina Jaramillo Maya (carolina_jaramillo@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-08 - 17:37:01 GMT

151

Carolina Jaramillo Maya (carolina_jaramillo@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.
Fecha de aprobación: 2023-02-08 - 17:37:20 GMT. Origen de hora: servidor.

El documento se ha enviado por correo electrónico a leonardof_ramirez@coomeva.com.co para su firma.
2023-02-08 - 17:37:22 GMT

leonardof_ramirez@coomeva.com.co ha visualizado el correo electrónico.
2023-02-08 - 18:50:07 GMT

El firmante leonardof_ramirez@coomeva.com.co firmó con el nombre de Leonardo Fabio Ramirez M
2023-02-08 - 18:51:32 GMT

Leonardo Fabio Ramirez M (leonardof_ramirez@coomeva.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2023-02-08 - 18:51:34 GMT. Origen de hora: servidor.

Documento completado.
2023-02-08 - 18:51:34 GMT

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 100555 CELEBRADO ENTRE CONUBRES S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

1. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.*

2. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.*

3. *Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **CUARENTA (40) CONTRATOS DE ADHESIÓN.***

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

4. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.*

5. *Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.*

6. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.*

7. *Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.*

   (...)

SEGUNDA: Que, de acuerdo con lo manifestado por **EL FIDEICOMITENTE** en la Consideración Primera del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el proyecto está compuesto por ochenta (80) apartamentos.

TERCERA: Que, a la fecha del presente Otrosí, la sociedad **CONURBES S.A.S.** ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.

CUARTA: Que **EL FIDEICOMITENTE** ha instruido a **LA FIDUCIARIA**, para que modifique el numeral 8.1. del **CAPÍTULO VIII** que trata la **DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** en el sentido que se expresa en el presente otrosí.

QUINTA: Que de acuerdo con lo establecido en el **NUMERAL 17.1** del **CAPÍTULO XVII** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, éste podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Sin embargo, cuando se trate de modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO**, y aquellas que alteren los derechos consagrados para **LOS ENCARGANTES**, se requerirá del previo consentimiento y autorización de éstos.

SEXTA: De conformidad a lo anterior, se adjunta al presente escrito las **SETENTA Y DOS (72)** comunicaciones enviadas a los **ENCARGANTES**, por medio de las cuales se les informó la modificación que se está realizando a través del presente Otrosí y manifestaron su autorización.

SÉPTIMA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 100555**, a través del presente Otrosí, en los términos que se señalan a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el numeral 8.1. del **CAPÍTULO VIII** que trata la **DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, cláusula que para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CAPÍTULO VIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1 DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de seis (06) meses, contados a partir de la fecha de la firma del presente Otrosí.

*Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**."*

SEGUNDA. Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, hasta la firma del presente **OTROSÍ No. 1**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en ejecución del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** antes mencionado.

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3-100555 CELEBRADO ENTRE CONURBES S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **OTROSÍ No. 1**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (02) ejemplares de igual contenido, a los veintinueve (29) días del mes de Agosto del año dos mil veintidós (2022)

EL FIDEICOMITENTE,

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
Representante Legal
CONURBES S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboro: DMN

2 3 100555

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSION CELEBRADO ENTRE CONURBES S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: **(I) FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA,** mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 19.122.188 expedida en Bogotá D.C., actuando en su calidad de Representante Legal de **CONURBES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado de Accionista Único de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2007), inscrita el veintisiete (27) de marzo de dos mil siete (2007), bajo el número 01119314 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.141.632-0, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**) quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte **(II) ANDRÉS NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **CRISTALES DE MURANO** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 88084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, en adelante el **INMUEBLE,** ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3.**

Este proyecto estará compuesto por ochenta (80) apartamentos.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de diez (10) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

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

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (50%) del total de las unidades del **PROYECTO,** es decir, cuando se reciban **CUARENTA (40) CONTRATOS DE ADHESIÓN.**

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

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

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO CRISTALES DE MURANO** se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 88084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, en adelante el **INMUEBLE**, propiedad del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO- FIDUBOGOTÁ** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyo **FIDEICOMITENTE** es la sociedad **CONURBES S.A.S.**, **FIDEICOMITENTE** en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión.

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

SÉPTIMA: Que el **FIDEICOMITENTE** constituirá un patrimonio autónomo, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO.**

OCTAVA: Que para la entrega de los recursos a **EL FIDEICOMITENTE** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

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

GENERALIDADES DEL CONTRATO
ÍNDICE

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

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

2. **FIDEICOMITENTE**: Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **CONURBES S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.

3. **ENCARGANTES**: Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.

4. **PROYECTO**: Se denominará de esta manera al **CRISTALES DE MURANO,** que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por ochenta (80) apartamentos.

5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES,** mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN**, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 5**.

CAPÍTULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

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

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

CAPÍTULO II
OBJETO y BIENES

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

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

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
4. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
5. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
8. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
10. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
13. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **encargo,** por tanto **EL FIDEICOMITETE** exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **EL FIDECOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
15. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE,** por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.

que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

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

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

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

CAPÍTULO III
LAS PARTES

3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** **CONURBES S.A.S.**
3.2. **LA FIDUCIARIA:** **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPÍTULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

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

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

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.

3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO,** es decir, cuando se reciban **CUARENTA (40) CONTRATOS DE ADHESIÓN.**

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

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente **a LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.

5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE,** en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA.**

6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.

7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, LA FIDUCIARIA mediante abono a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la COMISIÓN que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, a nombre del BENEFICIARIO de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

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

17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 6** del presente Contrato.
19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONSTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.

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

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominaca **OBJETO,** a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMITENTE** en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
5. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
6. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
7. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y

terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.

8. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por LA FIDUCIARIA, mediante abono en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
9. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.
10. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
11. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
13. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. Sin perjuicio de lo anterior, las demás obligaciones y estipulaciones que no tenga que ver con el asunto objeto de consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, continuaran en ejecución en los términos del presente contrato y del ordenamiento jurídico.
15. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
16. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte,

de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** aceptan con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.

17. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
18. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
19. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
20. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Titulo II CAPUTILO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
21. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
22. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 7** del presente Contrato.

CAPÍTULO V
PROCEDIMIENTO OPERATIVO

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

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

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

CAPÍTULO VI
PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma de equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO a título de pena**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, firmada por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliere cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliere, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con

la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **EL ENCARGANTE** instruye a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo, a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma de equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO**, se girará al **FIDEICOMITENTE, a título de pena por retiro.**

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

CAPÍTULO VII
COSTOS Y GASTOS

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

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

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**,

causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1 DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de Seis (6) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del período inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

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

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

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el numeral 14 de la 4.2 clausula obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y si ésta fallece, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CAPÍTULO IX
CONFLICTOS DE INTERES

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

CAPÍTULO X
GESTION DE RIESGOS

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

CAPÍTULO XI
LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación

del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 6.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

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

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMTENTE** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que no se localice el **FIDEICOMITENTE,** y se venza el termino para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los **ENCARGANTES,** en los términos del parágrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

CAPÍTULO XII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

1. **EL FIDEICOMITENTE**: **CONURBES S.A.S.**
   Dirección: Calle 64 # 113D- 10 Piso 2 Local 13 Bogotá.
   Teléfono: 6943962 - 3212312788
   E- mail: conurbes@hotmail.com

2. LA **FIDUCIARIA**: **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**
   Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.
   Teléfono: 3485400

PARÁGRAFO.- Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado,

entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

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

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

CAPÍTULO XIII
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

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

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

CAPÍTULO XIV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

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

CAPÍTULO XV
IMPUESTO DE TIMBRE

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

CAPÍTULO XVI
VALOR DEL CONTRATO

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

CAPÍTULO XVII
MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO** y aquellas que alteren los

171

derechos consagrados para los **ENCARGANTES**, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

CAPÍTULO XVIII
CESIÓN DEL CONTRATO

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

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

CAPÍTULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

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

CAPÍTULO XX
PERFECCIONAMIENTO

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

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

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los tres (03) días del mes de Septiembre del año dos mil veintiuno (2.021).

EL FIDEICOMITENTE,

FELIX ANTONIO VELLEZ ESPINOSA
Representante Legal
CONURBES S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Elaboró: MHV

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: **(i) FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19122188, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CONURBES SAS** identificada con el NIT 900.141.832-0, sociedad constituida mediante documento privado del No. 0000001 de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2007), inscrita el veintisiete (27) de marzo de dos mil siete (2007) bajo el número 01119314 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente contrato **(Anexo No.1)**, quien en adelante y para todos los efectos legales del presente Contreto se denominará **EL FIDEICOMITENTE 1; (ii) MANUEL DAVID CAÑON ALVARADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19209640 quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **OPHARM LIMITADA** identificada con el NIT 860.050.321-3, sociedad constituida mediante escritura pública No. 2342, Notaria Novena (9) Bogotá del cinco (5) de junio de mil novecientos setenta y seis (1.976), inscrita el quince (15) de octubre de mil novecientos setenta y seis (1.976), bajo el No. 39855 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente contrato **(Anexo No.2)**, quien en adelante y para todos los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 2** y de otra parte, **(iii) ANDRES NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente contrato **(Anexo No. 3)**, quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes Capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia

GENERALIDADES DEL CONTRATO

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO XXII
GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XXIII
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

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

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

2. **LOS FIDEICOMITENTES.** Se denominarán así en el presente Contrato a **CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA,** cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.

   2.1. **EL FIDEICOMITENTE 1:** Se denominará así a la sociedad **CONURBES S A S**.

   2.2. **EL FIDEICOMITENTE 2**: Se denominará así a **OPHARM LIMITADA,** titular del derecho de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 88084 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual transferirá en los términos del presente contrato, de la siguiente forma: por cuenta propia el 87,5% y por cuenta y en nombre del **FIDEICOMITENTE** 1 el 12,5% de la participación sobre el inmueble referido.

   En virtud de lo anterior la participación de cada **FIDEICOMITENTE**, equivaldrá a los aportes que se realicen al **FIDEICOMISO.**

3. **EL BENEFICIARIO.** Se denominará así en el presente Contrato a LOS FIDEICOMITENTES, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, o quienes representen sus derechos o a quienes se le hubieren cedido todos los **BENEFICIOS** del presente Contrato.

4. **PATRIMONIO AUTÓNOMO ó FIDEICOMISO.** Se entenderá por éste el conjunto de bienes, afectos a la finalidad de este Contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTÁ.**

5. **INMUEBLE.** Se denominará así en el presente Contrato, al inmueble ubicado en la Calle 64d 113b 35 de Bogotá y al cual le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-88084 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual será transferido por **EL FIDEICOMITENTE 2,** en los términos antes citados a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6. **CONDICIONES:** Serán los requisitos que a continuación se enuncian, los cuales se deben acreditar en el término de vigencia del presente contrato, a fin de que se registre el 100% de los derechos fiduciarios que ostenta **EL FIDEICOMITENTE 2** a favor del **FIDEICOMITENTE 1**, siempre y cuando se aporten los siguientes documentos:

6.1. Una vez se haya registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del **INMUEBLE** la transferencia al **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE 1** deberá pagar al **FIDEICOMITENTE 2,** la suma de **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.200.000.000),** por tanto, una vez se allegue la certificación de pago suscrita de manera conjunta entre **LOS FIDEICOMITENTES o la consignación en la cuenta bancaria indicada por el FIDEICOMITENTE 2,** con dicha suma, se registrará el 50% de los derechos fiduciarios que ostenta **EL FIDEICOMITENTE 2** a favor del **FIDEICOMITENTE 1, quedando éste último con un porcentaje del 62.5% de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO.** El trámite de registro de la escritura pública de transferencia del **INMUEBLE** será obligación del **FIDEICOMITENTE 1.**

6.2. El mismo día en que se realice el pago antes citado, **EL FIDEICOMITENTE 2** se obliga a obtener la suscripción de la escritura pública de cancelación de la hipoteca que existe sobre el **INMUEBLE,** en la anotación número 17 constituida mediante escritura número 1592 del nueve (9) de abril de dos mil trece (2013) de la Notaria 62 del círculo de Bogotá. En caso en que dentro de los veinte (20) días siguientes al pago descrito en el numeral 6.1. anterior, no se hubiese obtenido la cancelación de la hipoteca en mención en el folio de matrícula inmobiliaria del **INMUEBLE**, este se restituirá en los porcentajes de derechos fiduciarios registrados a nombre de los **FIDEICOMITENTES** respectivos en común y proindiviso.

6.3/ Una vez **EL FIDEICOMITENTE 2** allegue a la **FIDUCIARIA,** el recibo del impuesto predial del **INMUEBLE** correspondiente al año 2021 con el pago respectivo por la suma de **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS ($$25.555.000),** se registrará el 1.064% de los derechos fiduciarios que ostenta **EL FIDEICOMITENTE 2** a favor del **FIDEICOMITENTE 1 quedando éste último con el 63.56%.**

6.4. Con los recibos de pago de los derechos notariales que allegue EL **FIDEICOMITENTE 1,** que le han de corresponder al **FIDEICOMITENTE 2** en los actos de transferencia del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO** y la cancelación de la hipoteca citada en el punto **6.2.** anterior, que asciende aproximadamente a la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS ($8.000.000),** se registrará el 0.33.5% de los derechos fiduciarios que ostenta **EL FIDEICOMITENTE 2** a favor del **FIDEICOMITENTE 1 quedando éste último con el 63.89%.**

6.5. Una vez se haya registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del **INMUEBLE,** la cancelación de la hipoteca citada en el numeral 6.2. anterior, con el pago del saldo restante es decir la suma de **OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($866.445.000),** se registrará el restante porcentaje de los derechos fiduciarios que ostenta **EL FIDEICOMITENTE 2** a favor del **FIDEICOMITENTE 1,** así las cosas ostentará la calidad de único **FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO. En caso de incumplimiento de cualquiera de los pagos establecidos en los numerales anteriores, en los momentos especificados, dará lugar a que la FIDUCIARIA, restituya el INMUEBLE, en común y proindiviso en los porcentajes que ostentan **LOS FIDEICOMITENTES** en el momento en que ocurra el incumplimiento y en el estado en el que se encuentre.

CAPÍTULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

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

1.2. CONSIDERACIONES. Las siguientes son las consideraciones que llevan a LOS FIDEICOMITENTES, a llevar a cabo el presente Contrato:

1.2.1. Que **LOS FIDEICOMITENTES** son los actuales propietarios del **INMUEBLE** identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-88084 de la Oficina de Instrumento Públicos de Bogotá.

1.2.2. Que la sociedad **CONURBES S A S,** realizará los trámites necesarios a fin de que se obtenga la transferencia del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO,** en un término no menor a treinta (30) días contados a partir de la suscripción del presente contrato.

1.2.3. Que **LOS FIDEICOMITENTES,** celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con el fin de constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTÁ**, con la finalidad de radicar en cabeza de **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la titularidad jurídica del **INMUEBLE,** se registre la cesión de los derechos fiduciarios a medida en que **LOS FIDEICOMITENTES** presenten las certificaciones de pago descritas en las **CONDICIONES,** en los términos antes regulados y una vez cumplidas las mismas, modificar el presente contrato fiduciario a fin de permitir el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social a cargo del **FIDEICOMITENTE 1,** según las instrucciones que imparta para el efecto. En caso de que no se cumplan las **CONDICIONES**, se restituya **EL INMUEBLE,** en común y proindiviso, según las participaciones de los **FIDEICOMITENTES.**

CAPITULO II
NATURALEZA DEL CONTRATO

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

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

CAPITULO III
DECLARACIÓN DE EL FIDEICOMITENTE,

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

Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES,** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190/95, 1.708/14 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni ha sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES,** sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES, (i) Cuentan con la facultad para adelantar el negocio que se propone adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

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

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS. Según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ente las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **LOS FIDEICOMITENTES**, de ejecutar el Contrato o (ii) Que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, no está pendiente ni existe amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES,** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

3.6. IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES, han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos (o ha celebrado acuerdos para el pago de

los mismos) que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES,** y según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, no se han presentado requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de LOS FIDEICOMITENTES. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES,** que de ser necesario realizaran todo el análisis tributario, sin que **LA FIDUCIARIA** participe de manera alguna en dicho análisis.

3.7. INDEMNIDAD. LOS FIDEICOMITENTES, 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES,** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a LOS **FIDEICOMITENTES**. En defecto de lo anterior, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

3.8. Para todos los efectos legales, teniendo en cuenta que más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y en caso en que se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva 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 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CAPÍTULO IV
OBJETO DEL CONTRATO

4.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:

(i) Radicar en nombre de **LA FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE**, el cual será transferido a **TÍTULO**

DE FIDUCIA MERCANTIL por **EL FIDEICOMITENTE 2** en nombre propio y por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE 1,** en los porcentajes citados en las definiciones anteriores.

(ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodafb precario el **INMUEBLE** descrito en la Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a EL FIDEICOMITENTE 1. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE** 1, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido

(iii) Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE 2,** la cual imparten con la suscripción del presente contrato, registrar la cesión de los derechos fiduciarios que ostenta a favor del **FIDEICOMITENTE 1,** en los porcentajes y momentos que se indican en las **CONDICIONES,** que se describen en la definición sexta anterior.

(iv) En el evento en que se cumplan las **CONDICIONES,** modificar el presente contrato fiduciario a fin de que se le permita al **FIDEICOMITENTE 1** desarrollar un proyecto de inmobiliario, según las instrucciones que imparta para el efecto.

(v) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el bien **INMUEBLE** fideicomitido a LOS FIDEICOMITENTES, en común y pro indiviso, según los porcentajes de participación que ostenten al respecto o lo transfiera a quien éstos instruyan por su cuenta, de acuerdo con las instrucciones impartidas por estos, en caso de que terminada la vigencia del presente contrato no se hayan cumplido las **CONDICIONES** o alguna de ella, lo mismo sucederá en el evento en que no se cancele la hipoteca citada en el numeral 6.2. de las definiciones antes descritas.

PARÁGRAFO: De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con las negociaciones del INMUEBLE fideicomitido o las participaciones de los FIDEICOMITENTES, y las que adquiera EL FIDEICOMITENTE 1, **LOS FIDEICOMITENTES** acuerdan que las mismas serán dirimidas por un tribunal convocado por LOS FIDEICOMITENTES y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta tanto se resuelva dicha controversia. Este tribunal se nombrará y funcionará de acuerdo con lo dispuesto entre **LOS FIDEICOMTENTES**. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre EL FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, las cuales se resolverán bajo la cláusula 20.1. establecida en el presente CONTRATO DE FIDUCIA.

CAPÍTULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50C-88084 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICOS DE BOGOTÁ. El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-88084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, será transferido por **EL FIDEICOMITENTE 2** en nombre propio en un porcentaje de participación del 87.5% y por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE 1** en un porcentaje de participación del 12.5%, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato, en los porcentajes que se citan en las consideraciones del presente contrato.

DE FIDUCIA MERCANTIL por **EL FIDEICOMITENTE 2** en nombre propio y por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE 1,** en los porcentajes citados en las definiciones anteriores.

(ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodafb precario el **INMUEBLE** descrito en la Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a EL FIDEICOMITENTE 1. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE 1**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido

(iii) Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE 2,** la cual imparten con la suscripción del presente contrato, registrar la cesión de los derechos fiduciarios que ostenta a favor del **FIDEICOMITENTE 1,** en los porcentajes y momentos que se indican en las **CONDICIONES,** que se describen en la definición sexta anterior.

(iv) En el evento en que se cumplan las **CONDICIONES,** modificar el presente contrato fiduciario a fin de que se le permita al **FIDEICOMITENTE 1** desarrollar un proyecto de inmobiliario, según las instrucciones que imparta para el efecto.

(v) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el bien **INMUEBLE** fideicomitido a LOS FIDEICOMITENTES, en común y pro indiviso, según los porcentajes de participación que ostenten al respecto o lo transfiera a quien éstos instruyan por su cuenta, de acuerdo con las instrucciones impartidas por estos, en caso de que terminada la vigencia del presente contrato no se hayan cumplido las **CONDICIONES** o alguna de ella, lo mismo sucederá en el evento en que no se cancele la hipoteca citada en el numeral 6.2. de las definiciones antes descritas.

PARÁGRAFO: De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con las negociaciones del INMUEBLE fideicomitido o las participaciones de los FIDEICOMITENTES, y las que adquiera EL FIDEICOMITENTE 1, **LOS FIDEICOMITENTES** acuerdan que las mismas serán dirimidas por un tribunal convocado por LOS FIDEICOMITENTES y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta tanto se resuelva dicha controversia. Este tribunal se nombrará y funcionará de acuerdo con lo dispuesto entre **LOS FIDEICOMTENTES**. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre EL FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, las cuales se resolverán bajo la cláusula 20.1. establecida en el presente CONTRATO DE FIDUCIA.

CAPÍTULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50C-88084 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICOS DE BOGOTÁ. El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-88084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, será transferido por **EL FIDEICOMITENTE 2** en nombre propio en un porcentaje de participación del 87.5% y por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE 1** en un porcentaje de participación del 12.5%, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato, en los porcentajes que se citan en las consideraciones del presente contrato.

obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente Contrato. **LA FIDUCIARIA** queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este **FIDEICOMISO**. Desde ahora **LOS FIDEICOMITENTES,** autorizan a **LA FIDUCIARIA** para hacer constar esta Cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este **FIDEICOMISO**, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

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

CAPÍTULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

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

8.2. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES,

8.2.1. EL FIDEICOMITENTE 1, se obliga a:

1. Transferir a través de **EL FIDEICOMITENTE 2** dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** como vocera del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, EL **INMUEBLE** en los porcentajes de participación de que trata este contrato.
2. **EL FIDEICOMITENTE 1,** se obliga a presentar a **LA FIDUCIARIA** la Escritura Pública de Transferencia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del **INMUEBLE**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de registro de la escritura pública., allegando a **LA FIDUCIARIA** el Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.
3. Recibir el **INMUEBLE** que se le entregue a título de comodato precario, por documento privado. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE 1**, en razón de la tenencia que ejerzan sobre el **INMUEBLE**.

4. Conservar el **INMUEBLE** que se le entregará a título de comodato. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE 1**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido.
5. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del **INMUEBLE** fideicomitido transferido en desarrollo del presente Contrato, conforme a la Ley. **EL FIDEICOMITENTE 1**, autoriza a **LA FIDUCIARIA** para hacer constar esta Cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este **FIDEICOMISO**, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
6. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al **FIDEICOMISO** o a terceros afectados.
7. Mantener el **INMUEBLE** fideicomitido a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el **INMUEBLE**, quedando facultada **LA FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica de los comprobantes de pago, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando **LA FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. En todo caso, será de cargo de **EL FIDEICOMITENTE 1**, el pago de todos los impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el **INMUEBLE** a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE 1**, reciba materialmente el **INMUEBLE** que se transfiere al **FIDEICOMISO**.
8. **EL FIDEICOMITENTE 1**, se obliga 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **EL FIDEICOMITENTE 1**, se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a EL FIDEICOMITENTE 1. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
10. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA FIDUCIARIA**.
12. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

13. **EL FIDEICOMITENTE 1,** se obliga a pagar el cien por ciento (100%) derechos notariales derivados de la transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
14. **EL FIDEICOMITENTE,** se obliga a asumir el tributo de plusvalía del **INMUEBLE** transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en el caso en que dicho tributo se genere. **EL FIDEICOMITENTE,** comunicaran a **LA FIDUCIARIA** la causación del mencionado tributo.
15. Pagar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** a que se refiere la Cláusula 10.2. del Capítulo Décimo y los Gastos a que alude la Cláusula 10.1. del mismo Capítulo del presente Contrato, a partir de la fecha de firma del presente documento.
16. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

8.2.2. EL FIDEICOMITENTE 2, se obligan a:

1. Transferir el **INMUEBLE** en los términos citados.
2. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Serán obligaciones de **LA FIDUCIARIA**:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES.**
2. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre el **INMUEBLE** que se transfiere en virtud del presente Contrato, asumiendo la defensa de los mismos cuando haya lugar a ello
3. Entregar a título de comodato precario, el **INMUEBLE** mencionado en la Cláusula 5.1. del presente Contrato a EL FIDEICOMITENTE 1. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE 1**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido.
4. **LA FIDUCIARIA** en ningún caso asumirá con recursos propios, pagos derivados de la ejecución del presente Contrato, los cuales se serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES.**
5. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuanto sea informada por **LOS FIDEICOMITENTES,** de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen **LOS FIDEICOMITENTES,** quién es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información. **LA FIDUCIARIA** permitirá la coadyuvancia o el litisconsorcio facultativo de **LOS FIDEICOMITENTES**, en las citadas acciones y excepciones sin autorización previa.
7. Pedir instrucciones a **LOS FIDEICOMITENTES**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o cuando deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones

impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**, en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a LOS FIDEICOMITENTES dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
12. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. **LA FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el **INMUEBLE** fideicomitido, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este **INMUEBLE** y que no le sean imputables. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, hasta la fecha en que se produzca la entrega material a favor del mismo.

CAPÍTULO IX
COMODATO

9.1. ENTREGA AL FIDEICOMITENTE 1. LA FIDUCIARIA entregará por documento privado a EL FIDEICOMITENTE el **INMUEBLE**, y este ostentará la tenencia de este a título de comodato precario, en los términos señalados en el presente Contrato. Dicho **INMUEBLE** deberá ser restituido por **EL FIDEICOMITENTE 1**, a **LA FIDUCIARIA** en el caso en que se incumplan las condiciones establecidas en el objeto del presente Contrato, a lo cual se comprometen de manera expresa, clara y exigible, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE 1**, deberá cancelar

a título de multa a **LA FIDUCIARIA**, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. **EL FIDEICOMITENTE 1,** tendrá respecto del **INMUEBLE** entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE 1,** haya hecho para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE 1,** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del **INMUEBLE** que se presta por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del **INMUEBLE** prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil. El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, pero podrá terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando **LA FIDUCIARIA** solicite la restitución del **INMUEBLE** en los términos señalados anteriormente, momento en el cual **EL FIDEICOMITENTE 1,** deberá restituir el **INMUEBLE**.

PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN. Se prohíbe expresamente a EL FIDEICOMITENTE 1 ceder el contrato de comodato.

CAPÍTULO X
COSTOS Y GASTOS

10.1. COSTOS Y GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE 1.**

Se considerará como gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, entre otros los siguientes:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente Contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del Contrato, y la defensa judicial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, **COMISIONES** y desembolsos.
7. Los gastos de la Revisoría Fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO**.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE 1,** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del Contrato.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE 1,** quien los pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE 1** con una antelación de treinta (30) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE 1** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia EL FIDEICOMITENTE.

10.2. COMISIÓN FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:

1. Una suma equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMLMV) a la firma del presente contrato.
2. Por la administración del **FIDEICOMISO**, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**.
3. Una **COMISIÓN** de cero punto cinco (0,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
4. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo mensual legal vigente durante la liquidación que no excederá de un (1) mes.

PARÁGRAFO PRIMERO. La presente **COMISIÓN** será pagada directamente por **EL FIDEICOMITENTE 1,** a partir de la fecha de firma del presente Contrato, quien la pagará a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE 1 firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE 1 incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1. DURACIÓN. El término de duración del presente Contrato será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento, el cual podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo de las partes, con la suscripción del respectivo Otrosí.

11.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Este Contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el Numeral Once (11) del mismo.
2. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

   - Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES**, a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 15.1. del presente Contrato.
   - Cuando se incumpla por parte de **EL FIDEICOMITENTE 1**, el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
   - Por inclusión de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES**, en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES,** quieran dar por terminado el presente Contrato deberán pagar a título de indemnización a **LA FIDUCIARIA**, el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

CAPÍTULO XII
LIQUIDACIÓN

12.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula 11.2. del Capítulo anterior, se procederá a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones

solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE 1,** quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE 1,** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE 1**, alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO. NO LOCALIZACIÓN DE EL FIDEICOMITENTE. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES**, con el propósito de restituirle el **INMUEBLE** existente en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES,** con la firma del presente Contrato le otorgan un Poder Especial, Amplio y Suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la Escritura Pública de Restitución del **INMUEBLE** fideicomitido siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO QUINTO. EL FIDEICOMITENTE 1, se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, Folio de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la Escritura Pública de Restitución del **INMUEBLE** que haya sido transferido al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE 1,** no hayan cumplido ésta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

CAPÍTULO XIII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

13.1. NOTIFICACIONES. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. **LOS FIDEICOMITENTES,**

1.1. EL FIDEICOMITENTE 1

Dirección: Calle 64- 113d 10 piso 2 local 13
Municipio: Bogotá D.C.
Email: conurbes@hotmail.com

1.2. **EL FIDEICOMITENTE 2**

Dirección: Calle 21 # 42-60

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Municipio: BOGOTÁ D.C.
Email: contabilidad@opharmlimitada.com

2. LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3.
Teléfono: 348 - 5400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES,** autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como las rendiciones de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES,** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederá a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

13.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPÍTULO XIV
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

14.1. LOS FIDEICOMITENTES o quienes representen sus derechos u ostenten en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al operador de información o de datos, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.
Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información o de datos o quien haga sus veces, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de información o de datos o quien haga sus veces y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

15.1. LOS FIDEICOMITENTES, se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPÍTULO XVI
VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será equivalente a la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, el cual se estima en la suma de **VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($$21.804.624,oo)**.
16.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CAPÍTULO XVII
CESIÓN

17.1. CESIÓN: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, este deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
En el evento que sean los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Allegar a la FIDUCIARIA un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

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

CAPÍTULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

18.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las Cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CAPÍTULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

20.1. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERÉS

21.1. CONFLICTO DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO XXII
GESTIÓN DE RIESGOS

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
CELEBRADO ENTRE CONURBES S A S, OPHARM LIMITADA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XXIII
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

24.1. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, a los quince (15) días del mes de abril del año 2021.

FIDUCIARIA

ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A

EL FIDEICOMITENTE 1.

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA
Representante Legal
CONURBES S A S

EL FIDEICOMITENTE 2

MANUEL DAVID CAÑON ALVARADO
Representante Legal
OPHARM LIMITADA

Ela: JIO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CRISTALES DE MURANO
ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 80
DIRECCIÓN: CALLE 64D 113B 35
CONSTRUCTORA: CONURBES SAS
FECHA (dd-mm-aa): 03/03/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:
ZAPATAS CORRIDAS

2.2. PILOTES

☐ SI ☑ NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
BLOQUES 1,2 Y 3 MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL. EL BLOQUE DE SERVICIOS SOCIALES SE DESARROLLARA EN ESTRUCTURA DE PORTICOS

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:
LADRILLO ESTRUCTURAL SANTA FE - A LA VISTA EN FACHADAS

2.4.2. BLOQUE ☑ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:
BLOQUE ESTRUCTURAL SANTA FE MUROS ESTRUCTURALES

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:
FACHADAS CON LADRILLO A LA VISTA NO SE PAÑETAN . EL TRATAMIENTO Y ACABADO FINAL SE HACE DE ACUERDO AL MANUAL DE LADRILLERA SANTA FE

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 ESTRUCTURAL. ALGUNOS SECTORES CON CORAZA PARA EXTERIORES

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

TABLETA GRES Y GRAVILLA LAVADA

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

VIGAS DE AMARRE CON CUBIERTA LIVIANA

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO FUNDIDAS EN SITIO - ACABADO TABLETA GRES Y GRAVILLA LAVADA

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

MEDIO MURO Y REJA METALICA

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE SUBSTERRANEO / EQUIPO DE PRESIÓN CON MOTORES TIPO LAPIZ PARA PROFUNDIDADES MINIMIZA LA EMISION DE RUIDOS Y OPTIMIZA LOS MANTENIMIENTOS

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☐ SI	☑ NO	
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☑ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☑ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☐ NO	SALON MULTIPLE Y SALON TIPO COWORKING
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	SEGÚN LA NORMA
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	SEGÚN LA NORMA
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☑ NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	DE ACUERDO A DISEÑO SERIE 3

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET ☐ SI ☑ NO Características y materiales a utilizar:

SE ENTREGAN ESPACIOS

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar: 206

PUERTA DE MADERA PARA EL BAÑO SOCIAL

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

LAMINA COLD ROLLED

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES	OBRA GRIS - CEMENTO
4.2.2. HALL'S	OBRA GRIS - CEMENTO
4.2.3. HABITACIONES	OBRA GRIS - CEMENTO
4.2.4. COCINAS	OBRA GRIS - CEMENTO
4.2.5. PATIOS	NA

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	**ESTUCADO CON UNA MANO DE COLOR**
4.3.2. HABITACIONES	ESTUCADO CON UNA MANO DE COLOR
4.3.3. COCINAS	LADRILLO A LA VISTA
4.3.4. PATIOS	NA

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.4.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	GAS CUATRO PUESTOS
4.4.3. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.4.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	
4.4.5. CALENTADOR	☐ SI	☑ NO	SE ENTREGA EL PUNTO EN ALGUNOS CASOS
4.4.6. LAVADERO	☐ SI	☑ NO	

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.5.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	BALDOSA (SOLO EL BAÑO SOCIAL)
4.5.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	BALDOSA ZONAS HUMEDAD (SOLO EL BAÑO SOCIAL)
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

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Acto Administrativo No.:	11001-1-22-2231
FECHA DE EXPEDICIÓN:	30 JUN 2022
FECHA DE EJECUTORIA:	06 JUL 2022
No. DE RADICACIÓN	11001-1-21-3211
PÁGINA	1
FECHA DE RADICACIÓN	10-sept.-2021
CATEGORÍA:	III

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 64 D 113 B 35 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0089XHRU Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050C89084; Número de Manzana Catastral 006 y lote(s) de manzana catastral 011, PARA UNA EDIFICACIÓN CON TANQUE EN SÓTANO Y TRES (3) PISOS Y ÁREA BAJO CUBERTA INCLINADA, PARA OCHENTA (80) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), CON OCHO (8) CUPOS DE PARQUEO PRIVADO, CUATRO (4) CUPOS DE PARQUEO PARA VISITANTES DE LOS CUALES UNO (1) SE ADAPTA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y SEIS (6) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS Titular(es): CONURBES SAS (Fideicomitente del Fideicomiso Cristales de Murano) con NIT 900141832-0 (Representante Legal: TELLEZ ESPINOSA FELIX ANTONIO con CC. 19122198). Constructor responsable: FONSECA CASTILLO ALEXANDER con CC 80026599 Mat: A25022003-80026599 . Características básicas

1. MARCO NORMATIVO

1.1 Acuerdo 6 de 1990:	Decreto Acuerdo 6: 735 DE 1993	a. CÓD: A-ZID-02-3C	b. EJE: N/A	c. PL 1:5000: 15
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-500
1.4 CONTINUIDAD DE LA NORMA:	No Aplica			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	D
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	2
Vivienda Multifamiliar	Sí	No Aplica	80	8	4	6		
	Total despues de la intervención:		80	8	4	6		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	MULTIFAMILIAR VIS-CRISTALES DE MURANO	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	1696.00
SÓTANO (S)	13.44
SEMISÓTANO	0.00
PRIMER PISO	1034.77
PISOS RESTANTES	3077.61
TOTAL CONSTRUIDO	4125.32
LIBRE PRIMER PISO	661.73

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	4.125.32	0.00	0.00	4.125.32	0.00	0.00	0.00	4.125.32
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	4.125.32	0.00	0.00	4.125.32	0.00	0.00	0.00	4.125.32
GESTIÓN ANTERIOR				0.00		DEMOLICIÓN TOTAL:		819.80
TOTAL CONSTRUIDO				4.125.32	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			39.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	3
b. ALTURA MAX EN METROS	10,21/9,18
c. SÓTANOS	SI
d. SEMISÓTANO	NO
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	SI
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	----------	---
LATERAL	----------	---
POSTERIOR	3.00	T
POSTERIOR	----------	---
ENTRE EDIFICACIONE	----------	T
PATIOS	21.6 X 3.0/11.2	T

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN
3.50 m POR CL 64 D
NO APLICA

b. CERRAMIENTO
Altura: 1.60 mts - Longitud: 39.00 mts

c. VOLADIZO
0.80 m POR CL 64 D
NO APLICA

4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	67.36	328.13
SERVICIOS COMUNALES	30.04	146.35
ESTACIONAM. ADICIONALES	3.51	17.10

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA CON VIGAS DESCOLGA
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MAMPOSTERIA REFORZADA DMO
c. METODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SÍSMICO	Fuerza horizontal equivalente

d. RETROCESOS

h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	0.00

CURADORA 1 5653

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (4) / Planos Alinderamiento (3) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (4) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Planos Estructurales (23)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.
AREA Y LINDEROS DEL PREDIO SON LOS INDICADOS EN EL PLANO DE LOTEO, EN CONCORDANCIA CON LOS TITULOS DE PROPIEDAD.
EL PREDIO SE ENCUENTRA EN LA UPZ 74, ENGATIVÁ AUN SIN REGLAMENTAR, POR LO TANTO LE SON APLICABLES LAS NORMAS DEL POLÍGONO DE ZONIFICACIÓN DEL ACUERDO 6 DE 1990 A-ZID-02-3C DE LA PLANCHA 15 Y EL DECRETO 314 DE 29 DE JULIO DE 1994- POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA URBANIZACION "GRANJAS EL DORADO", MEDIANTE EL CUAL SE DA APROBACIÓN AL PROYECTO PRESENTADO.
SE PLANTEAN 2 PATIOS 21.6 X 3.0 Y UNO DE 11.2 X 27.6 A PARTIR DEL TERRENO.
LOS INTERESADOS MANIFIESTAN QUE EL PROYECTO SE DESTINARÁ A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE CERTIFICA QUE EL PROYECTO CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN LOS TITULOS J Y K DE LA NSR-10 EN LO QUE RESPECTA A SISTEMAS DE EVACUACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
DEBE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ RESPETAR LAS DISTANCIAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS POR CODENSA SOBRE REDES DE ENERGÍA (EL ENSTEN).
LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO.
EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 603 DE 2007 Y 308 DE 2013 - CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ANTE LA S.D.P.
EL TITULAR TIENE LA OBLIGACIÓN DE CEÑIRSE ESTRICTAMENTE A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APROBADAS Y QUEDA OBLIGADO A SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA FUTURAS INTERVENCIONES.
EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN PRIMER PISO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1538/05.
SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA EL SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001... ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.5.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0817 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.
EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO NESTOR ALFONSO ECHAVEZ M. CON MATRICULA PROFESIONAL No. 25202-74835 CND.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA 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.
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EL PREDIO NO ES OBJETO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR CUANTO APLICA EL RÉGIMEN DE TRANSICIÓN DEL POT. ARTÍCULO 479 DECRETO 190 DE 2004.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
MARI LUZ LOAIZA CANOR ABOGADA T.P. 185235	SONZALO GÓMEZ DIAZ INGENIERO MP 25202 - 08305 CDN	ARQUITECTO T.P. A25052004-29899 CPN	JUANA SANZ MONTANO ARQUITECTA T.P. 25700-23859	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320003388	13-jul.-22	4.125,32	$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2.Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.

5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.

15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.

16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).

20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.

21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).

22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.

23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 19284 de 2014 expedida por el IDU.

25. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).

26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).

27. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

29. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

30. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.

31. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se sometan al reglamento de propiedad horizontal.