



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
 AL RESPONDER OTAR EL NIT  
**1-2023-36604**  
 Fecha: 2023-09-01 15:24:55  
 Unidades: 77+9 PLANOS  
 Cantidad: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA EVALUACION  
 Destino: SUBID PREVENCIÓN  
 Tipo: COMUNICACION ENTRADA  
 Origen: VUC: PROMOTORA FORESTTA 108 SAS

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

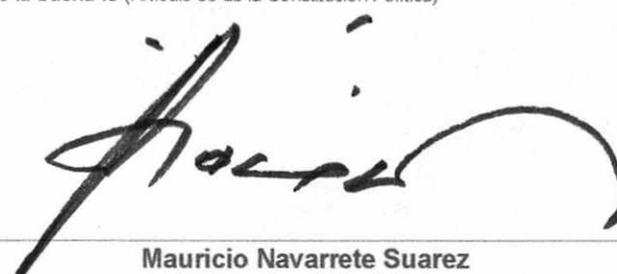
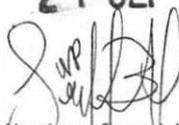
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>PROMOTORA FORESTTA 108 SAS</b>		2. Identificación <b>NIT. 3000010-3</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>MAURICIO NAVARRETE SUAREZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>19462215</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2023</b>
6. Dirección <b>Avenida 19 No 118-95 Oficina 310</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>stoagerencia@gmail.com</b>	8. Teléfono <b>3153433855</b>

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>FORESTTA 108 ✓</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA ✓</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>40 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social ✓</b>		<b>más</b>	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>Calle 108 # 56-86 ✓</b>		13. Localidad - UPZ <b>Suba - UPZ 20 LA ALHAMBRA ✓</b>	
14. Estrato <b>5 ✓</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>8</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>11001-1-21-2786 ✓</b>	Curaduría <b>1</b>	17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>06-dic.-2021 ✓</b>	Curaduría <b>1</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>390.00 ✓</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>1376.18 ✓</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>1376.18 ✓</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación <b>N° 2-2022- ✓</b>
24. Chip(s) <b>AAA0125RFFT</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-307900</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-oct.-2024 ✓</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>	Escritura número <b>964</b>	Fecha <b>29-jun.-2023</b>	Notaría <b>32</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BANCO POPULAR ✓</b>	Escritura o Contrato número <b>21039</b>	Fecha <b>30-may.-2023</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>BBVA ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD FIDUCIARIA ✓</b>	Contrato <b>20232</b>	Fecha <b>23-ene.-2022</b>
		Vigencia <b>23-ene.-2023</b>	Prórroga <b>23-ene.-2024</b>

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230190</b>		<b>FECHA</b> <b>01 SEP 2023</b>	
 <b>Mauricio Navarrete Suarez</b> Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</small>		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>21 SEP 2023</b>			
		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

### IMPORTANTE:

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



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

ENAJENADOR:	PROMOTORA FLORESTA 108 SAS			
Nombre del Proyecto:	FDRESTA 108			
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
<b>1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS</b>				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/		
Radificaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	/		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	/		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.			
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		/	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	/		
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		/	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Area de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		Validar fecha de...
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.			Validar notas...
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	/		Adjuntar...
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	/		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	/		
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	/			
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		/	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	/		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	/		
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados			



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

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

OBSERVACIONES:

Traer formato con casilla 23 en blanco.

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

maria Paula Sarmiento  
01/09/2023

C.C: 101913150

Fecha de verificación:

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA:



SOLICITUD INCOMPLETA:



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

Nombre:

\_\_\_\_\_

Firma:

C.C:

\_\_\_\_\_



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

**Certificado generado con el Pin No: 230823827081432753**

**Nro Matrícula: 50N-307900**

Pagina 1 TURNO: 2023-457476

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 11:11:06 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-12-1975 RADICACIÓN: 1975-85976 CON: DOCUMENTO DE: 18-05-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0125RFFTCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO EN LA URBANIZACION PUENTE LARGO, DISTINGUIDO CON EL N. 9 DE LA MANZANA 8 DEL PLANO DE LA URBANIZACION PUENTE LARGO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 390.00 MTRS2, O SEAN 609,37 VRS2, Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 26.00 MTRS, CON EL LOTE 8 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL SUR, EN EXTENSION DE 26.00 MTRS, CON LA ZONA VERDE DE LA URBANIZACION PUENTE LARGO; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 15.00 MTRS CON EL LOTE # 18 DE LA MISMA MANZANA; Y POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 15.00 MTRS CON LA TRANSVERSAL 42 DE LA MISMA URBANIZACION.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

URBANIZACION PUENTE LARGO A BARRAGAN Y CIA ADQUIRIO POR APORTE DE JOSE ANTONIO SUAREZ BARRAGAN SEGUN ESC 5015 DE 4 DE DICIEMBRE DE 1.965 NOT10 DE BOGOTA REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO PAG 219 N.587 A DE 1.966

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Predio: URBANO

3) CL 108 56 86 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 108 #56-86

1) TRANSVERSAL 42 107-02 LOTE 9 MANZANA 8 URBANIZACION PUENTE LARGO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-11-1975 Radicación: 1975-85976

Doc: ESCRITURA 4295 del 03-11-1975 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$164,529.9

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION PUENTE LARGO A. BARRAGAN Y CIA

**A: ARAMBULA DE VARGAS CECILIA**

**CC# 28730484 X**

**A: VARGAS CASTRO JAIME**

**CC# 2907916 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-12-1987 Radicación: 1987-175678



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

**Certificado generado con el Pin No: 230823827081432753**

**Nro Matrícula: 50N-307900**

Pagina 2 TURNO: 2023-457476

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 11:11:06 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 4141 del 02-12-1987 NOTARIA 10A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

**A: ARAMBULA DE VARGAS CECILIA**

**CC# 28730484 X**

**A: VARGAS CASTRO JAIME**

**CC# 2907916 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 30-01-2006 Radicación: 2006-6670

Doc: CERTIFICADO 1088384 del 21-10-2005 CATASTRO 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: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL.**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-01-2018 Radicación: 2018-4024

Doc: ESCRITURA 1640 del 20-12-2017 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD DE DERECHOS DE CUOTA: 0374 APORTE A SOCIEDAD DE DERECHOS DE CUOTA - SOBRE UN 50% - ESTE Y 3 MAS

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

**DE: VARGAS CASTRO JAIME**

**CC# 2907916**

**A: INVERSIONES VARGAS ARAMBULA S.A.S.**

**NIT# 8600559680 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-01-2018 Radicación: 2018-4423

Doc: ESCRITURA 1641 del 20-12-2017 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD DE DERECHOS DE CUOTA: 0374 APORTE A SOCIEDAD DE DERECHOS DE CUOTA - SOBRE UN 50% - ESTE Y 3 MAS

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

**DE: ARAMBULA DE VARGAS CECILIA**

**CC# 28730484**

**A: INVERSIONES VARGAS ARAMBULA S.A.S.**

**NIT# 8600559680 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-08-2021 Radicación: 2021-50362

Doc: ESCRITURA 1244 del 18-06-2021 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: INVERSIONES VARGAS ARAMBULA S.A.S.**

**NIT# 8600559680**

**A: PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S**

**NIT# 9014640103 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-49913

Doc: ESCRITURA 964 del 29-06-2023 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$





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

**Certificado generado con el Pin No: 230823827081432753**

**Nro Matrícula: 50N-307900**

Pagina 4 TURNO: 2023-457476

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 11:11:06 AM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-457476

FECHA: 23-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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

24

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

Entre los suscritos MAURICIO NAVARRETE SUAREZ , mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.462.215 de Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad PROMOTORA FORESTTA 108 SAS., Nit 901.464.010-3 debidamente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas, del veintidós (22) de Febrero de dos mil veintiuno (2.021), registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá, con registro mercantil número 02670439 todo lo cual acredita con el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal, el cual forma parte de esta promesa de compra-venta, en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO PA INMOBILIARIO FORESTTA 108, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA POPULAR S.A quien en adelante se denominará el **PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra, -----, mayor de edad, de estado civil ----- con sociedad conyugal -----, identificado con la cédula de ciudadanía número ----- de -----; quien en adelante se denominará el **PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compra-venta, contenido dentro de las siguientes

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA- OBJETO:**-EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a vender y el PROMETIENTE COMPRADOR se compromete a comprar por el régimen de propiedad horizontal, los plenos derechos de dominio y posesión que EL PROMETIENTE VENDEDOR tiene y ejerce en la actualidad sobre el siguiente inmueble : APARTAMENTO ----- (-----)del edificio FORESTTA 108, de la urbanización PUENTE LARGO de la ciudad de Bogotá D.C. que se construye sobre El lote de terreno, distinguido con el número nueve (09) , de la Manzana 08 de la urbanización PUENTE LARGO, se encuentra localizado en la ciudad de Bogotá D.C., y distinguido en la nomenclatura urbana con el número 56-86 de la Calle 108., tiene un área aproximada de trescientos noventa metros cuadrados (**390.00M2**) y de conformidad con el plano de la urbanización, posee los siguientes linderos:-----

**POR EL NORTE:** En longitud de veintiséis metros (26.00 Mts.) con el lote 8, de la misma manzana 08.-----

**POR EL ORIENTE:** En longitud de quince metros (15.00 Mts.) con el lote números dieciocho (18), de la misma manzana 08.-----

**POR EL SUR:** En longitud de veintiséis metros (26.00 Mts.) con la zona verde de la Urbanización Puente Largo.-----

**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de quince metros, (15.00 Mts.) con la Transversal cuarenta y dos (42) hoy Transversal cincuenta y siete (57), de la actual nomenclatura de Bogotá D.C.-----

Matrícula inmobiliaria número 50N-307900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte.- -- Cédula Catastral D 106 T 41 9. La identificación cabida y linderos del inmueble objeto de la presente promesa de compra venta es la siguiente, según plano que hace parte del presente documento.

Avenida 19 No. 118-95 Oficina 310 Teléfonos 2496834  
Bogotá D.C.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

**APARTAMENTO** \_\_\_\_\_: Tiene su acceso por el número cincuenta y seis ochenta y seis (56-86) de la calle ciento ocho (108) de la actual nomenclatura urbana Bogotá, D.C., se encuentra localizado en el ----- piso, su área privada es de ----- metros cuadrados con ----- de metro cuadrado (----- M2), un área construida de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, con Matricula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_. Su coeficiente de copropiedad es de \_\_\_\_\_ %, y sus linderos, en el sentido de las manecillas del reloj e iniciando en el punto uno (1), localizado al lado derecho de la puerta principal son:

-----  
-----  
-----

CENIT: Con el ----- piso teniendo placa estructural común al medio. - - - - -

NADIR: Con el ----- piso teniendo placa estructural común al medio. - - - - -

DEPENDENCIAS: -----  
-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** ---- No obstante la cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es una vivienda de interés social, razón por la cual se rige todo lo dispuesto en las normas que regulan la materia. El inmueble se entregará en obra gris, sin acabados.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL (LA) (LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente a EL PROMITENTE VENDEDOR y al PATRIMONIO AUTÓNOMO PA INMOBILIARIO FORESTTA 108, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA POPULAR S.A, para elevar la escritura pública de constitución, las reformas, aclaraciones o adiciones que puedan requerirse para el reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Así mismo EL PROMITENTE VENDEDOR está facultado para definir todos los detalles necesarios para su terminación tanto dentro de los inmuebles como en las zonas comunes, aun modificando detalles de los planos y de la obra ya construida, en la medida en que EL PROMITENTE VENDEDOR lo considere necesario y conveniente, siempre y cuando no afecte las características, calidades, y acabados con los que fue prometido el inmueble objeto del presente contrato a favor del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO QUINTO:** Las reformas al reglamento de Propiedad Horizontal y las reformas a los planos y especificaciones del proyecto deberán someterse y cumplir con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, en especial las del artículo 24 y 52: las de las licencias de construcción y modificaciones que autorice la oficina de Planeación Municipal y la Curaduría Urbana número 2 de Ibagué. En caso que se requiera modificaciones que puedan afectar los intereses de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), EL PROMITENTE VENDEDOR deberá notificar de



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

ello a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y contar con la aprobación escrita y expresa de (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**SEGUNDA :--** La enajenación de (los) inmueble (s) anteriormente descrito (s) y alinderado (s) comprende no solo los bienes de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino también el derecho de copropiedad en el (los) porcentaje (s) señalado (s) conforme al Régimen de Propiedad Horizontal, el cual acepta en su integridad EL PROMETIENTE COMPRADOR, estando este de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2.001, y en el reglamento de copropiedad del Conjunto. - -

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a realizar el desenglobe de los inmuebles del edificio FORESTTA 108, localizado en la calle ciento ocho (108) número cincuenta y seis ochenta y seis (56-86), al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa en los términos de este contrato. Del mismo modo, deberá presentar original de la escritura pública de cancelación parcial y liberación respecto de los inmuebles que aquí promete vender, por cuenta de cualquier hipoteca en mayor extensión que hubiere constituido para efectos de la construcción del edificio.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a realizar el tramite ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la Inscripción del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.

**TERCERA: TRADICIÓN:** El inmueble prometido en venta es de titularidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO PA INMOBILIARIO FORESTTA 108 administrado por FIDUCIARIA POPULAR S.A, en el cual la sociedad PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S., ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y fue adquirido de la siguiente manera:

1. Mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), otorgada por la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C, PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S. transfirieron a título de adición en fiducia mercantil a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO PA INMOBILIARIO FORESTTA 108 el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-307900 de la Oficina de Registro e instrumentos públicos Zona Norte, e identificado con la cédula catastral D 106 T 41 9.

2. El lote de terreno número 09 de la manzana 08 de la Urbanización PUENTE LARGO, ubicado en la calle ciento ocho(108) número cincuenta y seis ochenta y seis( 56-86) por compra a la sociedad **INVERSIONES VARGAS ARAMBULA S.A.S NIT 860.055.968-0** mediante escritura pública número un mil doscientos cuarenta y cuatro (1.244 ) del dieciocho (18) de Junio de dos mil veintiuno (2.021 ) de la Notaria Treinta (30) del Círculo de Bogotá., inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria números 50N-307900, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.,

Avenida 19 No. 118-95 Oficina 310 Teléfonos 2496834  
Bogotá D.C.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

3. La edificación por construirse a expensas del Prometiente Vendedor.

**CUARTA:-- PRECIO Y FORMA DE PAGO.---**

El valor total del inmueble prometido en venta es la suma de -----  
----- **M/L (\$-----)**, suma que EL PROMETIENTE  
COMPRADOR se obliga a pagar al PROMETIENTE VENDEDOR, a favor del PATRIMONIO  
AUTÓNOMO PA INMOBILIARIO FORESTTA 108, así:

a) La suma de -----  
**(\$ -----)** recibida a la firma de esta promesa de compra-venta, con los  
dineros ya entregados de acuerdo con el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirientes del  
Encargo de Preventas Edificio Forestta 108, suscrito con el BBVA Asset Management S.A.  
Sociedad Fiduciaria, suma que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibida a satisfacción.

b) La suma de ----- **(\$-----**  
-----), el día----- de-----.

c) La suma de ----- **(\$-----**  
-----), el día----- de-----.

d) El saldo, la suma de -----  
**(\$-----)**. Suma que pagará EL PROMETIENTE COMPRADOR, dentro de los  
cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de la escritura de compraventa por medio de  
la cual se perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, con el producto del  
préstamo que le otorgará EL BANCO -----, préstamo que se obliga a tramitar EL  
PROMETIENTE COMPRADOR, ante el citado BANCO dentro de los sesenta (60) días calendario  
siguientes a la firma de la promesa de compraventa, entregando para ello dentro de este  
plazo mencionado al BANCO ----- la totalidad de la documentación necesaria y  
exigida por éste para la aprobación del crédito mencionado, y para lo cual deberá constituirle  
a favor del BANCO ----- hipoteca de primer grado.- -

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si no se cumpliera con esta obligación se entenderá que EL  
PROMETIENTE COMPRADOR ha incumplido y dará derecho AL PROMETIENTE VENDEDOR a  
hacer efectivo el pacto de arras, contenido en la Cláusula Décima del presente documento.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Por tratarse de una vivienda de interés social, en el evento que el  
valor de venta descrito en esta cláusula supere los 150 SMLMV vigentes del año en que se  
firmará de la escritura pública, EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR  
aceptan desde ahora disminuir el precio de venta de este contrato de compraventa hasta el  
valor en pesos colombianos equivalente a 150 SMLMV vigentes del año en que se firmará de la  
escritura pública, y firmarán el otro-si correspondiente ajustando el precio final. Como  
consecuencia el ajuste se realizará en primera instancia descontando el valor en exceso del  
valor de la última cuota en el plan de pagos descrito en la presenta clausula. Si como  
consecuencia de este menor valor en el precio el porcentaje de financiación excediera el  
máximo permitido, el valor que disminuirá será el valor del crédito hipotecario. Si para ese  
momento EL PROMETIENTE COMPRADOR ya ha cancelado la totalidad del valor del inmueble,

6

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

se realizará la devolución correspondiente del valor pagado en exceso a EL PROMITENTE COMPRADOR por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, previamente a la escrituración.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMETIENTE COMPRADOR, podrá hacer pagos adicionales los que serán aplicados al saldo pendiente de pago, disminuyendo en esta forma la cuota inicial o el Crédito con el BANCO-----, a su elección. Puede utilizar fuentes tales como ahorros, cesantías, subsidios, cuentas AFC, etc.

**PARAGRAFO CUARTO:** Desde la fecha de la entrega física del inmueble y hasta la fecha de pago o abono efectivo del BANCO a la deuda contraída o en el caso de cualquier saldo adeudado, EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará intereses a la tasa del -----por ciento (-----%) efectivo anual pagaderos en forma mensual vencida. En ningún caso este interés podrá superar el máximo interés bancario autorizado por la Superintendencia Financiera. En caso de mora en el pago del capital o de los intereses EL PROMETIENTE COMPRADOR reconocerá o pagará intereses moratorios al interés máximo de mora que certifique la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades del PROMETIENTE VENDEDOR.- - -

**QUINTA – GASTOS CREDITO:-** EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, timbres, prima de seguros etc., que le cobre el BANCO -----, para perfeccionar el crédito, además deberá cumplir con todos los requisitos como son examen médico para el seguro de vida ( de ser requerido por el Banco) , seguro de incendio y constitución de garantías personales que exige el BANCO -----, para otorgar la escritura de hipoteca por medio de la cual se garantiza el préstamo dentro de los diez (10) días ordinarios siguientes a la fecha en que el BANCO comunique la aprobación del crédito. -----

**SEXTA –CREDITO HIPOTECARIO:-** En el evento de que habiendo entregado oportunamente (es decir dentro del plazo fijado en este contrato) EL PROMETIENTE COMPRADOR la totalidad de la documentación exigida por el BANCO ----- para el estudio del crédito y no obtenga la aprobación del préstamo para la cancelación del saldo del precio, y por tanto no pueda constituir la garantía hipotecaria a favor del BANCO, las partes acuerdan desde ahora que el presente contrato quedará resuelto y el PROMETIENTE VENDEDOR devolverá las sumas recibidas sin intereses de ninguna naturaleza AL PROMETIENTE COMPRADOR a los treinta (30) días contados desde que el PROMETIENTE COMPRADOR radique en las oficinas del PROMETIENTE VENDEDOR la comunicación escrita por parte del BANCO de la no aprobación del crédito, quedando EL PROMETIENTE VENDEDOR en libertad total y absoluta para vender el inmueble.

**SEPTIMA:** - En caso de que EL PROMETIENTE COMPRADOR opte por utilizar una financiación inferior a la suma señalada en el literal d) de la cláusula Tercera de este contrato o decida no utilizar dicho crédito deberá pagar la diferencia o la suma mencionada, según el caso, a la

Avenida 19 No. 118-95 Oficina 310 Teléfonos 2496834  
Bogotá D.C.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

fecha de la firma de la escritura pública de compra-venta. En el evento, en que la financiación utilizada por EL PROMETIENTE COMPRADOR sea inferior a la prorrata asignada por el Banco, EL PROMETIENTE VENDEDOR una vez cancelada la suma respectiva por EL PROMETIENTE COMPRADOR cancelará la diferencia de prorrata al BANCO.

**OCTAVA - SUBSIDIO:** - En caso que como parte de pago se contemple el uso de un SUBSIDIO, y en el evento que habiendo entregado oportunamente (es decir dentro del plazo fijado en este contrato) EL PROMETIENTE COMPRADOR la totalidad de la documentación exigida por \_\_\_\_\_ para el estudio del SUBSIDIO DE VIVIENDA para completar el pago de la cuota inicial, y no obtenga la aprobación para la cancelación del saldo del precio, las partes acuerdan desde ahora que el presente contrato quedará resuelto y el PROMETIENTE VENDEDOR devolverá las sumas recibidas sin intereses de ninguna naturaleza a EL PROMETIENTE COMPRADOR a los treinta (30) días contados desde que el PROMETIENTE COMPRADOR radique en las oficinas del PROMETIENTE VENDEDOR la comunicación escrita por parte de \_\_\_\_\_ de la no aprobación del subsidio, quedando EL PROMETIENTE VENDEDOR en libertad total y absoluta para vender el inmueble.

**NOVENA - APLICACIÓN INTERESES:-** EL PROMETIENTE COMPRADOR autoriza al PROMETIENTE VENDEDOR para que en caso de que existan intereses corrientes, intereses de mora o gastos judiciales, cualquier pago sea imputado primero a esto y luego al capital, en el evento de cualquier incumplimiento de las obligaciones aquí consagradas.

**DECIMA - PACTO DE ARRAS:** EL PROMETIENTE COMPRADOR y EL PROMETIENTE VENDEDOR acuerdan fijar como arras del presente contrato en la suma en dinero equivalente al TREINTA (30%) de los recursos totales aportados por el PROMITENTE COMPRADOR.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de incumplimiento se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil, es decir, si EL PROMETIENTE COMPRADOR no cumpliera las obligaciones contenidas en la presente promesa de compraventa perderá las arras y si fuere EL PROMETIENTE VENDEDOR quien las incumpliere, devolverá las arras dobladas.

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

**DECIMA PRIMERA - ESCRITURACION:** La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaría ----- de Bogotá, el día ----- de ----- a las ----- --, y será suscrita por EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR, y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FORESTTA 108 cuya vocera es FIDUCIARIA POPULAR S.A fecha para

Avenida 19 No. 118-95 Oficina 310 Teléfonos 2496834  
Bogotá D.C.

7

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

la cual EL PROMETIENTE COMPRADOR ya debe haber cumplido con todos los requisitos exigidos para tal fin, inclusive la comunicación de la aprobación del crédito por parte del BANCO ----- y se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones. En caso contrario se dará por incumplido el contrato y el PROMETIENTE VENDEDOR estará en libertad de disponer del inmueble, la fecha aquí prevista podrá prorrogarse por:

- 7.1. Fuerza mayor o evento fortuito, y en cuyo caso el PROMETIENTE VENDEDOR, comunicará por escrito y con quince días de anticipación la nueva fecha; a la PARTE PROMITENTE COMPRADORA y a FIDUCIARIA POPULAR S.A.
- 7.2 Mutuo acuerdo entre EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR, en cuyo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR, notificará a FIDUCIARIA POPULAR de tal evento.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública y pago correspondiente al saldo de la cuota inicial, EL PROMETIENTE VENDEDOR no contare con la declaración de Predial Unificado año gravable -----, por causas imputables a las Entidades Públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura pública y pago del saldo de la cuota inicial, se prorrogará hasta el quinto día hábil siguiente a la fecha de la obtención, para lo cual el PROMETIENTE VENDEDOR le bastará dar aviso escrito AL PROMETIENTE COMPRADOR , en la dirección registrada en las oficinas del PROMETIENTE VENDEDOR por él (ellos).

**DECIMA SEGUNDA - ENTREGA** DEL BIEN OBJETO DE ESTA PROMESA DE COMPRA-VENTA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta el día -----, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua y energía eléctrica, huelga de personal del PROMETIENTE VENDEDOR, de sus contratistas o de sus proveedores en dicho evento el plazo se prorrogará por sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

**PARAGRAFO PRIMERO - OPCION DE ENTREGA CON PAGARE TRANSITORIO:** La entrega del inmueble se realizará el día de firma de la escritura de Compraventa, siempre y cuando se encuentre totalmente cancelado el valor del inmueble. Si queda pendiente el desembolso de un Crédito Hipotecario, se hará firmar a EL PROMITENTE COMPRADOR un Pagaré que garantizará los valores adeudados a esa fecha. Se devolverá anulado el día que efectivamente sea desembolsado y recibido por EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARAGRAFO SEGUNDO - OPCION DE ENTREGA AL DESEMBOLSO DE CREDITO HIPOTECARIO:** EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá la opción de recibir el inmueble en el

Avenida 19 No. 118-95 Oficina 310 Teléfonos 2496834  
Bogotá D.C.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

momento que EL PROMETIENTE VENDEDOR haya recibido el desembolso del Crédito Hipotecario. Para esta opción de entrega no se requiere la firma de ninguna garantía transitoria por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.

**PARAGRAFO TERCERO:** En caso de que las empresas de Acueducto y Energía demoren la independización de los servicios EL PROMETIENTE COMPRADOR, se compromete a cancelar la parte proporcional que le corresponda de consumo de estos servicios, junto con la cuota de administración del edificio, a partir de la fecha de la entrega de las unidades privadas. La Administración y eventualmente los servicios serán cobrados por un administrador provisional, hasta tanto los copropietarios del edificio se reúnan y nombren un administrador definitivo.

**PARAGRAFO CUARTO:** En el evento de que el PROMETIENTE VENDEDOR no entregue el inmueble en la fecha indicada en la presente cláusula, por causas imputables a él, EL PROMETIENTE VENDEDOR reconocerá intereses al PROMETIENTE COMPRADOR, a la máxima tasa autorizada por la Superintendencia Bancaria, liquidados sobre los dineros entregados por EL PROMETIENTE COMPRADOR en desarrollo del presente negocio.

**DECIMA TERCERA – LIBERTAD DE LOS INMUEBLES:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. - -

En el evento de una contribución eventual de valorización que se causare o liquidare o reajustare esta solo será a cargo del PROMETIENTE COMPRADOR a partir de la fecha de escritura de compraventa. El pago del impuesto predial del año en curso en el momento de la firma de la Escritura, será pagado por EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará las unidades de propiedad separada u horizontal dotadas de servicios de acueducto, alcantarillado y energía, y cancelará los valores correspondientes a la instalación y acometida.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Estará a cargo del PROMETIENTE VENDEDOR la solicitud, los trámites y realización de obras necesarias hasta la nota de aprobación y recibo de obras por la Empresa de Teléfonos de Bogotá, cualquier pago para la adquisición e instalación de la línea telefónica y el aparato telefónico, serán de cuenta exclusiva del PROMETIENTE COMPRADOR.

**PARAGRAFO TERCERO:** En ningún caso EL PROMETIENTE VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua, energía y teléfono.

**DECIMA CUARTA:** EL PROMETIENTE COMPRADOR manifiesta que reconoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal. Que se obliga a dar cumplimiento, especialmente el pago oportuno de las expensas comunes

Avenida 19 No. 118-95 Oficina 310 Teléfonos 2496834  
Bogotá D.C.

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA EDIFICIO FORESTTA 108**

que le correspondan a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**PARAGRAFO - ANEXOS:**- La ubicación del inmueble en el edificio y las especificaciones de con las que se entrega el inmueble – en obra gris, que se suscriben por las partes en anexo separado, que forman parte integrante de este contrato.

**DECIMA QUINTA –EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que no ha enajenado el (los) inmueble (s) mencionado (s) en este contrato de promesa de compraventa y que tiene pleno dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, movilización de propiedad raíz y condiciones suspensivas y resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido conforme se indicó.

**DECIMA SEXTA – GASTOS DE ESCRITURACION:** Los gastos Notariales que ocasionen este contrato y el otorgamiento de la escritura de compra-venta serán cancelados por las partes en proporciones iguales, los gastos de Beneficencia, Tesorería y Registro tanto de la venta como de la hipoteca corren por cuenta exclusiva del PROMETIENTE COMPRADOR. Los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión y su respectivo registro serán de cargo exclusivo del PROMETIENTE VENDEDOR.

**DECIMA SEPTIMA:** El PROMETIENTE COMPRADOR no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta salvo estipulación en caso contrario.

**DECIMA OCTAVA - CESION OPCIONAL:** La cesión del presente contrato por parte del PROMETIENTE COMPRADOR requiere la aceptación previa, expresa y por escrito tanto de la cesión como de la (s) persona (s) cesionaria (s) de parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARAGRAFO:** Se aceptarán para estudio y trámite de aprobación las cesiones solicitadas con máximo CUARENTA Y CINCO (45) días calendario antes de la fecha establecida de escrituración establecida en la CLAUSULA DECIMA PRIMERA de la presente promesa de compraventa.

**DECIMA NOVENA - TERMINOS DE GARANTIA:** EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el inmueble objeto de este contrato mediante un Acta de Entrega en donde se relaciona la totalidad de los elementos que hacen parte del inmueble prometido en venta. DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar(n) dejar constancia en el acta de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l) (los) inmueble(s), para que EL PROMETIENTE VENDEDOR responda por ellos.

Avenida 19 No. 118-95 Oficina 310 Teléfonos 2496834  
Bogotá D.C.

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA EDIFICIO FORESTTA 108**

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce que las garantías ofrecidas para elementos específicos no pueden sobrepasar las ofrecidas por el fabricante original, por ende acepta los términos de garantía señalados por los fabricantes. De igual forma de acuerdo al Artículo 8 de la Ley 1480 de 2.011 la garantía legal para los bienes inmuebles comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y por acabados de un (1) año. El plazo determinado no se suspenderá por la falta de uso que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble. La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce(12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. De ahí en adelante EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Considerando que los inmuebles se entregarán en obra gris – sin acabados, EL PROMETIENTE VENDEDOR recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de la garantía, es normal que se presenten fisuras.

En ese sentido EL PROMETIENTE VENDEDOR no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma. En este caso, EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con el estado original del inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l)(los) inmueble(s) adquirido(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberán solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s), deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de(l)(los) inmueble(s) y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito a LA PROMETIENTE VENDEDOR indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s) y la relación de los daños.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y

9

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del periodo de garantía, EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasiona por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO SEPTIMO:** De la misma manera EL PROMETIENTE VENDEDOR, entregará 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 representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de propiedad, esta entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores así como planos de redes eléctricas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios. Estas garantías se sujetan a los términos dados por el fabricante original. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido, estos bienes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO OCTAVO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR quedará obligado dentro del término de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble a efectuar las reparaciones que el comprador le solicite por escrito por daños o deterioro que obedezcan a vicios de suelo o de la construcción siempre y cuando se evidencie que no es falla por modificaciones o cambios del estudio de diseños de la construcción o en la calidad óptima de los materiales ofrecida al comprador. EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por los daños ocasionados por el uso incorrecto de los elementos, equipos y accesorios que hacen parte de la construcción, por daños ocasionados por causas ajenas a este, o por daños o deficiencias atribuidas a fuerza mayor o caso fortuito.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

**VIGESIMA - SANEAMIENTO:** Que el PROMETIENTE VENDEDOR amparará a (el, la, los) comprador (a) (es) en los términos de Ley que por evicción y por los vicios redhibitorios respecto de las unidades de propiedad separada que vende.

**VIGESIMA PRIMERA – FALLECIMIENTO COMPRADOR (ES):**- El presente contrato se entiende celebrado en consideración a la persona del EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (si está conformada por varias personas naturales) este contrato se resolverá de pleno derecho.

**VIGESIMA SEGUNDA – DECLARACION FUENTES DE RECURSOS:**- EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que según su leal saber y entender, las fuentes económicas que le permiten adquirir el inmueble objeto de la presente promesa de venta provienen de actividades lícitas bajo los términos de la ley penal colombiana. Así mismo, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se encuentran registrados 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 OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

**VIGESIMA TERCERA – NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas al PROMETIENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de este, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a EL PROMETIENTE COMPRADOR enviándola por correo a cualquiera de las direcciones de las personas que conforman la parte compradora y se entenderá surtida la notificación desde la fecha de envío del correo certificado.

Las partes declaran que las notificaciones que deban hacerseles con ocasión de este contrato, se harán a las siguientes direcciones:--

1.PROMITENTE VENDEDORA: Dirección : Av 19 No. 118 – 95 Oficina 310 en Bogotá.  
Correo electrónico de contacto: [stoafinanciero@gmail.com](mailto:stoafinanciero@gmail.com)

2. PROMITENTE COMPRADORA: Dirección :  
Correo electrónico de contacto:

**VIGESIMA CUARTA: EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará al PROMITENTE COMPRADOR:** Copia del reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por LA FIDUCIARIA.

Copia del Contrato de Fiducia Mercantil del PATRIMONIO AUTÓNOMO PA INMOBILIARIO FORESTTA 108, celebrado el \_\_\_\_\_, y su modificación integral de

10

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

fecha \_\_\_\_\_, así como de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

**VIGESIMA SEXTA - CUMPLIMIENTO SARLAFT:** EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato . EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR 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., cualquiera de EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA  
EDIFICIO FORESTTA 108**

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos (2) copias del mismo tenor en la ciudad de Bogotá D.C., hoy ----- () de ----- de dos mil ----- (20-- ). -

**EL PROMETIENTE VENDEDOR  
PROMOTORA FORESTTA 108 SAS.  
NIT. 901.464.010-3**

-----  
C.C No. ----- de -----

**EL PROMETIENTE COMPRADOR**

-----  
C.C No

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: «NUMEP»  
 «LETRASDEP»  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: «FECHADEP»  
 DEL AÑO DOS MIL ----- (20--).  
 OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA (30) DEL CIRCULO DE  
 BOGOTÁ D.C.

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

NOTARIA TREINTA (30) DE BOGOTÁ, D.C.  
 1100100030

MATRICULA (S) INMOBILIARIA (S)                      CÓDIGO (S) CATASTRAL (ES)  
 -----

UBICACIÓN DEL(LOS) PREDIO(S)      MUNICIPIO                      VEREDA  
 URBANO    BOGOTÁ      D.C.

NOMBRE O DIRECCIÓN:  
 INMUEBLES: APTO. --- GJE. -  
 EDIFICIO FORESTTA 108 - PROPIEDAD HORIZONTAL  
 DIRECCION: CALLE 108 No. 56-86  
 MUNICIPIO: BOGOTA  
 OFICINA DE REGISTRO: BOGOTA - ZONA NORTE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

VENDEDOR(ES): FIDUCIARIA POPULAR vocera y administradora del fideicomiso PA INMOBILIARIO FORESTTA 108, identificado con NIT. 830.053.691-5  
 FIDEICOMITENTE. CONSTRUCTOR: PROMOTORA FORESTTA 108 SAS  
 NIT No. 901.464.010-3  
 COMPRADORES: -----  
 C.C. No. ----- de -----  
 -----  
 C.C. No. ----- de -----  
 ACREEDOR: -----  
 NIT No.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la **NOTARIA TREINTA (30) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, CUYA NOTARIA EN PROPIEDAD es ROSA MERCEDES ROMERO PINTO,** en esta fecha se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:  
 COMPARECIO: -----, identificado con la

cédula de ciudadanía número ----- de -----, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, quien obra en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad FIDUCIARIA POPULAR, NIT. -----, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número -----, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se protocoliza con el presente instrumento, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso PA INMOBILIARIO FORESTTA 108, identificado con NIT. 830.053.691-5, constituido mediante escritura pública No. -----, quien para los efectos de este contrato se denominara LA VENDEDORA y -----, identificado con la cédula de ciudadanía número ----- de -----, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, quien obra en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad PROMOTORA FORESTTA 108 SAS, NIT número 901.464.010-3, debidamente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas, del veinticuatro (22) de Febrero de dos mil veintiuno (2.021), registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá, con registro mercantil número 02670439, todo lo cual acredita con el correspondiente Certificado de Existencia y Representación Legal, que presenta para su protocolización con el presente instrumento; y quien para efectos del presente contrato comparece en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y manifestó:

**P R I M E R O.**- Que mediante el presente público instrumento transfiere a título de venta en favor de -----  
- **y** -----, el derecho de dominio, propiedad y posesión que su representada tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles de su propiedad: **APARTAMENTO** -----  
- **(---) Y EL GARAJE NÚMERO** ----- **(-----)** del edificio FORESTTA 108 ,que se construye sobre El lote de terreno, distinguido con el número nueve (09) , de la Manzana 08 de la urbanización PUENTE LARGO, se encuentra localizado en la ciudad de Bogotá D.C., y distinguido en la nomenclatura urbana con el número 56-86 de la Calle 108., tiene un área aproximada de trescientos

noventa metros cuadrados (390.00M2) y de conformidad con el plano de la urbanización, posee los siguientes linderos:-----

**POR EL NORTE:** En longitud de veintiséis metros (26.00 Mts.) con el lote 8, de la misma manzana

08.-----

**POR EL ORIENTE:** En longitud de quince metros (15.00 Mts.) con el lote números dieciocho (18), de la misma manzana 08.-----

**POR EL SUR:** En longitud de veintiséis metros (26.00 Mts.) con la zona verde de la Urbanización Puente Largo-----

**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de quince metros, (15.00 Mts.) con la Transversal cuarenta y dos (42) hoy Transversal cincuenta y siete (57), de la actual nomenclatura de Bogotá D.C.-----

La identificación cabida y linderos de los inmuebles objeto de la presente venta es la siguiente, según plano que hace parte del presente documento:-----

**APARTAMENTO** -----(---): Tiene su acceso por la Calle 108 No. 56-86 de la ciudad de Bogotá D.C.,, con un área total construida -----

-----

-----: **LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2):** -----

-----

----- **LINDEROS VERTICALES: NADIR.** Con la placa común que lo separa del ----- piso. **CENIT.** Con placa común que lo separa del ----- piso.

**DEPENDENCIAS:** -----

----- **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** -----

----- . A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-----** y el registro catastral número

**PARQUEADERO NUMERO** ----- (--) : Tiene su acceso por la Calle 108 No. 56-86 de la ciudad de Bogotá D.C., su área total privada es de -----

----- sus linderos con muros, fachadas y columnas comunes de por medio son: **LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2):** -----

----- **LINDEROS VERTICALES: NADIR.** Con la placa común que lo separa del ----- **CENIT.** Con placa común que lo separa del ----- piso. **DEPENDENCIAS:** Garaje. **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** -----

----- . A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N**----- y el registro catastral número **PARAGRAFO SEGUNDO.-** No obstante los anteriores linderos, medidas y cabidas, esta venta se hace como cuerpo cierto. -

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Esta venta incluye un derecho sobre los bienes comunes del Edificio, en la proporción señalada en el reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad. -----

**S E G U N D O.-** Que el EDIFICIO FORESTTA 108 - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hacen parte los inmuebles materia de este contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de dos mil uno (2001), según consta en la Escritura Pública número ----- (--) de fecha ----- (--) de ----- de dos mil --- (20--), de la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, D.C., con la cual se protocolizó el Reglamento y los demás documentos necesarios. -----

**T E R C E R O.-** Manifiesta el compareciente **VENDEDOR** que los inmuebles anteriormente relacionados y que son materia de este contrato, los adquirió su representada así: A) - El lote de terreno número 09 de la manzana 08 de la Urbanización PUENTE LARGO, ubicado en la calle ciento ocho(108) número cincuenta y seis ochenta y seis(56-86) a la sociedad **INVERSIONES VARGAS ARAMBULA S.A.S NIT 860.055.968-0**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., sociedad legalmente constituida escritura pública número seis mil ochocientos treinta y dos (6.832), Notaria Quinta (5ª) de Bogotá D.C., del diecinueve (19) de noviembre de mil novecientos setenta y

siete (1977), inscrita el dos (2) de diciembre de mi novecientos setenta y siete (1977) bajo el número 52116 del libro IX, se constituyó la sociedad en comandita simple, denominada: "INVERSIONES VARGAS ARAMBULA Y COMPANIA S. EN C.S.

Que por Acta número treinta y ocho (38) de la Asamblea de accionistas del diez (10) de noviembre de dos mil diez (2010), inscrito el veinticuatro (24) de noviembre de dos mil diez (2010) bajo el número 01431097 del libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: INVERSIONES VARGAS ARAMBULA & CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, por el de: INVERSIONES VARGAS ARAMBULA S.A.S. Que por escritura pública número tres mil ochocientos sesenta y tres (3.863) de la Notaria Cuarenta y uno (41) de Bogotá D.C., del diez (10) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996), inscrita el treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) bajo el número 568.129 del libro IX, la sociedad se transformó de comandita simple en comandita por acciones bajo el nombre de: INVERSIONES VARGAS ARAMBULA & CIA. SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES. Que por acta número cero treinta y ocho (038) de la Asamblea de Accionistas, del diez (10) de noviembre de dos mil diez (2010), inscrito el veinticuatro (24) de noviembre de dos mil diez (2010) bajo el número 01431097 del libro IX, LA sociedad de la referencia se transformó de sociedad en comandita por acciones a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de: INVERSIONES VARGAS ARAMBULA S.A.S., lo cual acredita con el

Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria números 50N-307900, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y B) -La edificación por construirse a expensas del Prometiente Vendedor. -debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. - - - - -

**C U A R T O.**- Que su representada no ha enajenado por acto anterior al presente los inmuebles materia de este contrato, que los posee de manera regular y material, y que se hallan libres de toda clase de gravámenes, usos, habitación, demandas, embargos, censos, patrimonio de familia inembargable e hipotecas. - - - - -

**Q U I N T O.**- Que su representada se obliga a salir al saneamiento de esta venta en todos los casos previstos por la Ley. - - - - -

**S E X T O.**- Que el precio convenido por la venta de estos inmuebles es la suma de -----

-----**MILLONES DE PESOS (\$-**  
**---.000.000.00) MCTE.,** que **LOS COMPRADORES** pagarán a la sociedad **VENDEDORA** así: a) La suma de -----  
-----que la sociedad **VENDEDORA** declara recibidos a plena satisfacción. Y b) La suma de -----  
----- **M/CTE (\$---.000.000.00)** con el producto del préstamo que el **BANCO** -----, ha otorgado a **LOS COMPRADORES**, con garantía hipotecaria de primer grado y sin límite de cuantía a su favor, conforme se indica en la segunda parte de éste instrumento. - - - - -

**PARAGRAFO PRIMERO** - Que no obstante la forma de pago la sociedad **VENDEDORA** renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta. - - - - -

**S E P T I M O.**- Que la sociedad **VENDEDORA** en la fecha ha hecho entrega real y material de los inmuebles a **LOS COMPRADORES**, junto con todos los usos, servicios, mejoras y anexidades que legal y naturalmente le corresponden, y a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y administración causados hasta la fecha. - - - - -

Presente **LOS COMPRADORES** -----,  
identificado con la cédula de ciudadanía número ----- de -----,  
-----, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, de estado civil -----; y -----,  
identificado con la cédula de ciudadanía número ----- de -----

-----, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, de estado civil -----  
 ----- y manifestaron: A) Que aceptan la presente escritura y el contrato contenido en ella. B) Que han recibido real y materialmente los inmuebles a entera satisfacción. C) Que conocen, aceptan y se obligan a cumplir el reglamento de propiedad horizontal a que se hallan sometidos los inmuebles materia de este contrato. - - - - -

**SEGUNDA PARTE**  
**HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**

De acuerdo a la Resolución ----- del -- de ----- del año 20-- de la Superintendencia de Notariado y Registro, el Suscrito Notario deja constancia que el valor que sirvió de base para Liquidar los Derechos Notariales es la suma de ----- M/cte., según consta en la carta que se protocoliza. - - - - -

**NOTA:** El suscrito Notario advirtió a los otorgantes que las **hipotecas** y el Patrimonio de Familia inembargable sólo pueden inscribirse en la Oficina de Registro dentro de los 90 días siguientes a su constitución, el no hacerlo en el término indicado implica otorgar una nueva escritura. - - - - -

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: - - - - -

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, linderos, matrícula inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. - - - - -
2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. - - - - -
3. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forma parte de este instrumento. - - - - -

**LEIDO,** el presente público instrumento por los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal,

lo firman en prueba de su asentimiento junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza, dejando constancia que el Representante Legal del BANCO -----, lo firmó en su despacho con base en el artículo 12 del decreto 2148 de 1983.-----

Se protocolizan los siguientes documentos: -

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números:

-----  
C.C. No.  
Tel. No.  
Dirección  
Actividad Económica

Esta hoja pertenece a la escritura pública número  
( ) de fecha  
( ) DE ----- del año dos mil ---- (20--) de la Notaría Treinta  
(30) de Bogotá D.C.

-----

25

C.C. No.  
Tel. No.  
Dirección  
Actividad Económica

-----  
C.C. No.  
Tel. No.  
Dirección

Actividad Económica

-----  
D.N. \$  
I.V.A  
SUPER  
FONDO NAL.  
RETEFUENTE

**ROSA MERCEDES ROMERO PINTO  
NOTARIO TREINTA DE BOGOTA**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

**INFORMACIÓN GENERAL**

- 1. CIUDAD: **BOGOTA** FECHA: **AGOSTO 23 DE 2023**
  - 2. ACREEDOR HIPOTECARIO: **BANCO POPULAR S.A** NIT **860.007.738-9**
  - 3. DEUDOR HIPOTECARIO: **PROMOTORA FORESTTA 108 SAS** NIT **901.464.010-3**
  - 4. NOMBRE DEL PROYECTO: **FORESTTA 108**
  - 5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: **CALLE 108 No 56-86 (LOTE ESQUINERO) -BOGOTA**
  - 6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): **50N-307900**
- 
- 7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): **964** FECHA: **JUNIO 29 DE 2023**  
NOTARÍA: TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C
  - 8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: **\$ 2.400.000.000.00**
  - 9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: **MARZO 17 DE 2023**
  - 10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$ 200.000.000 CUANTÍA INDETERMINADA: **XX**

**CERTIFICACIÓN**

Yo BANCO POPULAR S.A, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

**JORGE ENRIQUE JAIMES JAIMES**  
Vicepresidente de Operaciones  
ACREEDOR HIPOTECARIO

19

Bogotá, 29 de marzo de 2023

Señores  
**PROMOTORA FORESTTA 108 SAS**  
Dr. Mauricio Navarrete Suárez  
Representante Legal  
Bogotá D.C.

**Referencia: Crédito Preoperativo**

Respetados señores:

Nos complace comunicarles que el Banco Popular, el día 17 del mes de marzo del año 2023 aprobó su solicitud de Crédito Preoperativo para ser destinado exclusivamente a la financiación del proyecto "PROYECTO FORESTTA 108" (en adelante el Proyecto), previo cumplimiento de las condiciones que se señalan en este documento con las siguientes características:

- **Descripción del proyecto:** Proyecto de vivienda multifamiliar, conformado por 1 torre de 5 pisos de altura, para 40 apartamentos, cuenta con 6 parqueaderos comunales de carro, 2 parqueaderos visitantes de carro y 20 cupos para bicicletas.
- **Ubicación del Proyecto:** Proyecto ubicado en Bogotá, Puente Largo, Transversal 57 #108-08.
- **Monto Aprobado:** (\$200.000.000) Doscientos Millones de pesos.
- **Plazo:** Doce (12) meses desde el desembolso. Una vez se realice el primer desembolso del Crédito Constructor asociado y aprobado para este mismo proyecto, el plazo del Crédito Pre-operativo se alineará con el plazo del Crédito Constructor.
- **Tasa:** La vigente en Banco Popular para esta línea de crédito al momento del desembolso y expresada en Pesos.

En el evento en que se presente vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá al cobro de intereses de mora a la tasa máxima autorizada.

- **Amortización de capital:** Una vez se realice el desembolso del Crédito Constructor asociado y aprobado para este mismo proyecto, la amortización del capital se dará en la misma fecha de vencimiento establecida en el Crédito Constructor a través de i) subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco Popular; ii) pago de prorratas por ventas de contado; o iii) con créditos tramitados con otras entidades.

En caso que el Crédito Constructor no se active por vencimiento del plazo para iniciar la construcción, o porque se desiste de la utilización del crédito aprobado para el proyecto, este se acogerá a las condiciones de pago determinadas por el Banco para esta línea de crédito.

**Pago de Intereses:** Trimestre vencido.

**Vigencia:** La presente aprobación de crédito tiene una vigencia de 12 meses contados a partir de la fecha de aprobación. Por lo tanto, si al vencimiento de la vigencia no se activó el crédito con el desembolso, el cliente deberá presentar una nueva solicitud para análisis y decisión del Banco Popular.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular Externa No. 052 de 2004 de la Superintendencia Financiera de Colombia, es necesario que el constructor PROMOTORA FORESTTA 108 SAS NIT 901.464.010 envíe a Banco Popular sus estados financieros y del fideicomiso, flujo de caja y el estado de ventas del proyecto financiado siempre que el crédito esté vigente, ya que esta información es factor determinante para la evaluación de cartera que debe realizar la entidad para luego reportarla a las Centrales de Información Financiera.

Considerando que las condiciones establecidas han sido soportadas en la documentación presentada con su solicitud, es absolutamente necesario que cualquier modificación en la composición societaria de la(s) compañía(s) que intervienen en el desarrollo del proyecto (promotores y/o deudores), modificación del Fideicomiso, modificación en la estructura del negocio y/o del proyecto inmobiliario, sean informadas previamente a Banco Popular, ya que éstas se constituyen como elementos esenciales de la presente aprobación.

**Garantías:** El crédito estará respaldado por las siguientes garantías:

- Se requiere la constitución de un Patrimonio Autónomo Inmobiliario de Administración y Fuente de Pago, que tenga la titularidad del lote, conlleve la administración de los recursos y tenga los aspectos mínimos definidos por el Banco, Ver Anexo 1.
- Hipoteca a favor de Banco Popular sobre el lote a construir, en mayor extensión, abierta en primer grado y sin límite de cuantía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N 207000 con un área de 300.00 m<sup>2</sup>.

- 18
- o Pagaré otorgado por el Patrimonio Autónomo Inmobiliario de Administración y Fuente de Pago en calidad de deudor, junto con la Constructora PROMOTORA FORESTTA 108 SAS NIT 901.464.010, JUAN CARLOS MERIZALDE MARTINEZ C.C 79.153.949, MAURICIO NAVARRETE SUAREZ C.C 19.462.215 Y WILSON ELECTO MORENO BERMUDEZ C.C 9.525.825 en calidad de Codeudores.

Para iniciar el proceso de constitución de hipoteca en mayor extensión y validación del contrato fiduciario, se comunicará con ustedes la firma Cibergestión, Abogados Externos del Banco Popular, para solicitar los documentos e información requerida con el fin de realizar la gestión correspondiente. Ver Anexo 1.

#### **Requisitos previos para el desembolso:**

Adicional a la constitución de las Garantías enunciadas, previo al desembolso del Crédito Preoperativo el cliente deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Cumplir un porcentaje de preventas del 60%, equivalente a 499 m2 de los 831,68 m2 sin tener en cuenta las unidades en canje. Estas preventas deberán estar soportadas en ventas reales y certificadas por parte de la Fiduciaria así:
  - o Certificación de la Fiduciaria, cuya vigencia no supere los 60 días de expedición y en la cual se relacione: la unidad, el área vendible, la fecha de venta, la identificación y nombre del comprador, el valor de la unidad, la cuota inicial pactada, y el valor recaudado.

#### **El desembolso estará sujeto, de manera conjunta o separada a:**

1) el cumplimiento por parte del cliente, y/o codeudores, de la totalidad de las condiciones señaladas en la presente comunicación;

● que no se presenten cambios que, a juicio del Banco Popular, afecten o puedan afectar la situación técnica, financiera, legal, administrativa u operacional del Proyecto y/o del cliente, y/o garante(s);

3) que durante la vigencia de la presente aprobación y/o el plazo del Crédito Pre-Operativo, el cliente o alguno de sus socios, y/o codeudor(es), administradores, clientes, proveedores o empleados llegaren 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, Unión Europea;

4) que no se presenten cambios materiales que afecten las condiciones de liquidez y tesorería del Banco;

5) fuerza mayor o caso fortuito.

En estos casos, el Banco Popular podrá abstenerse válidamente, y sin lugar al pago de perjuicios, a desembolsar el valor del crédito de forma total o parcial, o aplazar los desembolsos por el tiempo que considere necesario.

Es claro que Banco Popular no es responsable por la ejecución del proyecto, toda vez que el desarrollo, estabilidad, calidad del mismo, plazos de entrega y demás obligaciones derivadas con éste, serán responsabilidad exclusiva de los titulares del crédito, razón por la cual Banco Popular no adquiere obligación o responsabilidad alguna por las consecuencias que genere la decisión de abstenerse de desembolsar o aplazar el desembolso de los dineros.

Esta aprobación o la constitución de las garantías no obligan a Banco Popular a la entrega de sumas de dinero, vale decir, a efectuar el(los) desembolso(s), o al compromiso de celebrar contratos, o a perfeccionar el mutuo mediante el desembolso, si con posterioridad a la presente fecha y antes de perfeccionar el crédito, Banco Popular conoce sobre hechos que le hubieren impedido aprobarlo.

Les expresamos nuestro compromiso por acompañarlos en el logro de sus propósitos y proyectos y es para nosotros motivo de satisfacción contar con la confianza de su empresa.

Así mismo, estaremos atentos para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de legalización del crédito, para lo cual pueden contactarse con la Dirección de Soporte y Servicio a Productos Inmobiliarios y Garantías al correo [constructor\\_bp@bancopopular.com.co](mailto:constructor_bp@bancopopular.com.co)

Una vez formalizadas las condiciones establecidas en la presente comunicación, les agradecemos su apoyo con la gestión necesaria para remitir a la Gerencia Nacional de Negocio Inmobiliario la respectiva solicitud de desembolso del crédito.

Agradecemos confirmar su aceptación a la presente aprobación, la cual podrá remitir vía correo electrónico enviado por el Representante Legal de la Constructora PROMOTORA FORESTTA 108 SAS a más tardar en 10 días hábiles posterior a la fecha de esta comunicación.

Cordialmente,

FELIPE ANDRES  
BARBERI TENORIO

Firmado digitalmente por FELIPE  
ANDRES BARBERI TENORIO  
Fecha: 2023.04.03 13:52:48  
+05'00'

FELIPE ANDRES BARBERI TENORIO  
Gerente Nacional de Negocio Inmobiliario

**Empecemos hoy  
a construir juntos.**

**Hoy se puede. Siempre se puede.**

Bogotá, 29 de marzo de 2023

Señores  
**PROMOTORA FORESTTA 108 SAS**  
Dr. Mauricio Navarrete Suárez  
Representante Legal  
Bogotá D.C.

**Referencia: Crédito Constructor**

Respetados señores:

Nos complace comunicarles que el Banco Popular, el día 17 del mes de marzo del año 2023 aprobó su solicitud de Crédito Constructor para ser destinado exclusivamente a la financiación del proyecto "PROYECTO FORESTTA 108" (en adelante el Proyecto), previo cumplimiento de las condiciones que se señalan en este documento y con las siguientes características:

- **Descripción del proyecto:** Proyecto de vivienda multifamiliar, conformado por 1 torre de 5 pisos de altura, para 40 apartamentos, cuenta con 6 parqueaderos comunales de carro, 2 parqueaderos visitantes de carro y 20 cupos para bicicletas.
- **Ubicación del Proyecto:** Proyecto ubicado en Bogotá, Puente Largo, Transversal 57 #108-08.
- **Monto Aprobado:** (\$2.200.000.000) Dos Mil Doscientos Millones de pesos.
- **Plazo:** El plazo del crédito iniciará a partir del primer desembolso del Crédito Constructor y será definido por el Banco Popular e informado al cliente de manera previa al mismo. Para su definición, se tendrá en cuenta el tiempo faltante para ejecutar la obra por programación y contingencias, etapa de comercialización de las unidades en inventario, entrega y escrituración a propietarios.
- **Tasa:** La vigente en Banco Popular para esta línea de crédito al momento del desembolso y expresada en pesos, la cual será informada al cliente de manera previa al desembolso.

En el evento en que se presente vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá al cobro de intereses de mora a la tasa máxima autorizada.

- **Amortización de capital: al vencimiento.**

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del Crédito Constructor, el proceso de amortización de capital se realizará mediante i) subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco Popular; ii) pago de prorratas por ventas de contado; o iii) con créditos tramitados con otras entidades.

Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco Popular financie (subrogaciones), se solicitará que, para el momento de la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro Representante Legal, se haya cancelado la diferencia entre la prorrata que resulte para cada inmueble y el valor del respectivo préstamo individual, en los eventos en que ésta sea inferior a aquella.

Cuando existan inmuebles vendidos sin financiación por parte del Banco Popular, se deberá realizar el pago de la totalidad de la prorrata, previo a la liberación de la parte proporcional de la hipoteca de mayor extensión correspondiente al inmueble respectivo.

Es entendido que la desatención de los pagos antes mencionados, ocasionará la suspensión de los desembolsos del Crédito Constructor, la interrupción de la aplicación de las subrogaciones o la aplicación de la cláusula aceleratoria establecida en los pagarés correspondientes suscritos por el cliente, según decisión que en su momento adopte Banco Popular.

- **Pago de intereses: Trimestre vencido.**

- **Vigencia:** La presente aprobación de crédito tiene una vigencia de 12 meses contados a partir de la fecha de aprobación. Por lo tanto, si al vencimiento de la vigencia no se activó el Crédito Constructor con el primer desembolso, el cliente deberá presentar una nueva solicitud para análisis y decisión del Banco Popular. Es de mencionar que la activación del crédito constructor es independiente al desembolso del crédito pre-operativo, en caso de que este último haya sido aprobado.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular Externa No. 052 de 2004 de la Superintendencia Financiera de Colombia, es necesario que el constructor PROMOTORA FORESTTA 108 SAS NIT 901.464.010 envíe a Banco Popular sus estados financieros y del fideicomiso, flujo de caja y el estado de ventas del proyecto financiado siempre que el crédito esté vigente, ya que esta información es factor determinante para la evaluación de cartera que debe realizar la entidad para luego reportarla a las Centrales de Información Financiera.

Considerando que las condiciones establecidas han sido soportadas en la documentación presentada con su solicitud, es absolutamente necesario que cualquier modificación en la composición societaria de la(s) compañía(s) que intervienen en el desarrollo del proyecto (promotores y/o deudores), modificación del Fideicomiso, modificación en la estructura del negocio y/o del proyecto inmobiliario, sean informadas previamente a Banco Popular, ya que éstas se constituyen como elementos esenciales de la presente aprobación.

- **Garantías:** El crédito estará respaldado por las siguientes garantías:



- Presentar concepto favorable expedido por el interventor de diseño estructural como profesional independiente, donde certifique que el proyecto presentado fue aprobado y cumple con la normativa de ley.

**Para los desembolsos posteriores el cliente acreditará el cumplimiento de los siguientes aspectos:**

- Informe de avance de obra realizado por el Banco Popular.
- Licencia de Construcción vigente o en caso contrario adjuntar sus prórrogas o licencia para terminación de obra.
- Póliza todo riesgo construcción vigente o en caso contrario adjuntar el soporte de su renovación en los términos del Anexo 2.

En caso que el Banco Popular lo requiera, podrá solicitar la información actualizada referente al recaudo y estado de las ventas y al flujo de caja del proyecto.

En todo caso, cada desembolso estará sujeto, de manera conjunta o separada a:

1) el cumplimiento por parte del cliente, y/o codeudor(es) de la totalidad de las condiciones señaladas en la presente comunicación;

2) que no se presenten cambios que, a juicio del Banco Popular, afecten o puedan afectar la situación técnica, financiera, legal, administrativa u operacional del Proyecto y/o del cliente, y/o garante(s);

3) que durante la vigencia de la presente aprobación y/o el plazo del Crédito Constructor, el cliente o alguno de sus socios, y/o codeudor(es), administradores, clientes, proveedores o empleados llegaren 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, Unión Europea;

4) que no se presenten cambios materiales que afecten las condiciones de liquidez y tesorería del Banco;

5) fuerza mayor o caso fortuito.

En estos casos, el Banco Popular podrá abstenerse válidamente, y sin lugar al pago de perjuicios, a desembolsar el valor del crédito de forma total o parcial, o aplazar los desembolsos por el tiempo que considere necesario.

Es claro que Banco Popular no es responsable por la ejecución del proyecto, toda vez que el desarrollo, estabilidad, calidad del mismo, plazos de entrega y demás obligaciones derivadas con éste, serán responsabilidad exclusiva de los titulares del crédito, razón por la cual Banco Popular no adquiere obligación o responsabilidad alguna por las consecuencias que genere la decisión de abstenerse de desembolsar o aplazar el desembolso de los dineros.

Esta aprobación o la constitución de las garantías no obligan a Banco Popular a la entrega de sumas de dinero, vale decir, a efectuar el(los) desembolso(s), o al compromiso de celebrar contratos, o a perfeccionar el mutuo mediante el desembolso,

si con posterioridad a la presente fecha y antes de perfeccionar el crédito, Banco Popular conoce sobre hechos que le hubieren impedido aprobarlo.

Les expresamos nuestro compromiso por acompañarlos en el logro de sus propósitos y proyectos y es para nosotros, motivo de satisfacción contar con la confianza de su empresa.

Así mismo, estaremos atentos para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de legalización del crédito, para lo cual pueden contactarse con la Dirección de Soporte y Servicio a Productos Inmobiliarios y Garantías al correo constructor\_bp@bancopopular.com.co

Una vez formalizadas las condiciones establecidas en la presente comunicación, les agradecemos su apoyo con la gestión necesaria para remitir a la Gerencia Nacional de Negocio Inmobiliario la respectiva solicitud de desembolso del crédito.

Agradecemos confirmar su aceptación a la presente aprobación, la cual podrá remitir vía correo electrónico enviado por el Representante Legal de La Constructora PROMOTORA FORESTTA 108 SAS a más tardar en 10 días hábiles posterior a la fecha de esta comunicación.

Cordialmente,

FELIPE ANDRES  
BARBERI TENORIO

Firmado digitalmente por FELIPE  
ANDRES BARBERI TENORIO  
Fecha: 2023.03.30 13:06:24 -05'00'

**FELIPE ANDRES BARBERI TENORIO**  
Gerente Nacional de Negocio Inmobiliario

**Empecemos hoy  
a construir juntos.**

**Hoy se puede. Siempre se puede.**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
CONSTITUTIVO DEL PA INMOBILIARIO FORESTTA 108**

**INFORMACIÓN GENERAL**

**Naturaleza**

**Clasificación**

Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos

**Limitaciones o  
Restricciones**

- **Cláusula Primera: (numeral 1.8) Asunción de pérdidas por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones.**
- **Cláusula Décima Segunda subnumerales 10.2.2 y 10.2.3 indemnización por desistimiento o incumplimiento.**
- **Cláusula Décima Cuarta: Condiciones para la liberación de los recursos.**
- **Cláusula Décimo Séptima: Responsabilidad del Fideicomitente, respecto de la destinación de los recursos girados de acuerdo con las instrucciones del mismo.**
- **Cláusula Vigésimo Novena: costos y gastos.**
- **Trigésima. – comisión fiduciaria: (numeral 30.8) Valor a por el remplazo de cada tarjeta de recaudo.**
- **Trigésima. – comisión fiduciaria: (numeral 30.9) Valor por concepto de la cesión de su posición contractual.**
- **Cláusula Trigésima, Parágrafo Segundo: Mérito ejecutivo.**
- **Cláusula Trigésima Primera: Duración y prórroga.**
- **Cláusula Trigésima Segunda: Causales de terminación del contrato.**

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

**Partes**

**Fideicomitente  
Constructor**

**PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S** sociedad identificada con NIT 901.464.010-3 constituida mediante documento privado de fecha 22 de febrero de 2021, registrada bajo el registro mercantil 02670439 del libro IX representada legalmente por **MAURICIO NAVARRETE SUAREZ**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.462.215 expedida en Bogotá D.C, Sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Fiduciaria**

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

**PATRIMONIO  
AUTÓNOMO**

Es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **PA INMOBILIARIO FORESTTA 108** el cual se constituye con la celebración del presente contrato.

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

**CONSIDERACIONES.**

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

**Segunda:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, planea desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución el **PROYECTO** inmobiliario denominado **PROYECTO FORESTTA 108**, que estará ubicado en Calle 108 No 56 -86 de Bogotá D.C, el cual consiste en un Proyecto de cuarenta (40) unidades inmobiliarias de apartaestudios desarrollado en 1 torre de 5 pisos.

**Tercera:** El Proyecto inmobiliario se desarrollará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 50N-307900 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

**Cuarta:** El desarrollo del **PROYECTO FORESTTA 108** será única y exclusivamente, responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien(es) estará(n) encargado(s) de realizar, sin participación alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción, la construcción y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución de este.

**Quinta:** Que para continuar con el desarrollo del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** busca celebrar un contrato de fiducia inmobiliaria de administración y pagos con el objeto de contar con un mecanismo jurídico y operativo que facilite la administración del bien inmueble donde se desarrolla el **PROYECTO**, así como de los recursos provenientes de las personas interesadas en adquirir las unidades del mismo y los entregados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente o por concepto del crédito constructor, para el desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de las condiciones establecidas en el presente contrato.

**Sexta:** Que mediante documento privado de fecha 22 de febrero de 2022, se suscribió el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** denominado “**ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108**” entre **PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** en calidad de **FIDUCIARIA**, a través del cual “*se realizará la administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIRIENTES del proyecto, recursos que se entregarán a la FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cda uno de ellos, y cumplidas las condiciones de punto que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al PROMOTOR para que los destine al desarrollo del PROYECTO.*”

**Séptima:** Que el referido contrato de encargo de preventas, tiene previsto la vinculación al mismo de futuros adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO FORESTTA 108**, , a través de la suscripción de documentos de vinculación.

**Octava:** Que **PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S.**, fijaron a través del contrato de “**ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108. LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRIENTES**, a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que mediante el presente documento se constituye, para el desarrollo del proyecto inmobiliario, las cuales se citarán en la cláusula décima quinta del presente contrato, y que serán verificadas a través del “**ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108**”.

**Novena:** Que a la fecha de suscripción del presente documento, el **EF FORESTTA 108** cuenta con **25 FUTUROS ADQUIRIENTES** vinculados a través del **CONTRATO ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108** cuyas condiciones para la liberación de recursos se encuentran contenidos en el contrato constitutivo denominado “**ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108**”

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE** instruirá a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA**, para que una vez cumplidas las condiciones para la liberación de recursos de los que trata el contrato constitutivo del “**ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108**”, los recursos aportados por los **FUTUROS ADQUIRIENTES** vinculados deberán ser administrados a través del contrato que se constituye mediante el presente documento.

**Décima:** **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** fueron establecidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO**.

**Décima Primera:** EL FIDEICOMITENTE, tiene(n) interés en desarrollar el PROYECTO, a través de un PATRIMONIO AUTÓNOMO Inmobiliario de Administración y Pagos, al cual se le transfiera (i) el(los) inmuebles(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO; (ii) Los recursos recibidos por parte de EL(LOS) FUTURO(S) COMPRADOR(ES) – EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor (si lo hubiese), y (iv) los demás que aporten directamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), para que a través de dicho vehículo fiduciario EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por su propia cuenta y riesgo, desarrolle(n) el PROYECTO EDIFICIO FORESTTA 108 y se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del mismo a los PROMITENTES COMPRADORES.

**Décima Segunda:** FIDUCIARIA POPULAR S.A. es una entidad financiera con capacidad legal para prestar servicios fiduciarios, mediante la celebración de contratos de fiducia. En desarrollo de sus actividades como fiduciario y en virtud de la celebración de un contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, LA FIDUCIARIA recibe y administra los bienes fideicomidos, con el propósito de que éstos sean destinados a la construcción del PROYECTO inmobiliario predeterminado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**Décima Tercera:** LA FIDUCIARIA, presentó a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR una propuesta de servicios el 5 mayo 2023, la cual fue analizada y aceptada por este (estos) el

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

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

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

**CAPITULO I  
ACUERDO TOTAL E INTEGRAL  
CAPITULO II  
DEFINICIONES Y DECLARACIONES**

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

1.1. **APORTE INICIAL:** Es la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00)** recursos que transfieren **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la firma del presente contrato, estos recursos se destinarán para el pago de la comisión fiduciaria a favor de **LA FIDUCIARIA** y demás gastos que se causen por la ejecución del presente contrato fiduciario.

**BENEFICIARIOS:** Será(n) beneficiario(s) del **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE y LOS FUTUROS ADQUIRIENTES- PROMITENTES COMPRADORES**, en los términos que se señalan más adelante. **LA FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA** es asumido en etapa de preventas por **LOS FUTUROS ADQUIRIENTES** Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** dicha perdida será asumida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

1.2. **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere y debe cumplir **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado **PROYECTO**, tanto los recursos aportados por los **PROMITENTES COMPRADORES**, con los recursos propios aportados por el **FIDEICOMITENTE**.

1.3. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por cada uno de los **FUTUROS ADQUIRIENTES**, el cual indica la **UNIDAD** del **PROYECTO** a la cual se vinculan, el valor y forma de pago de esta, **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, en el marco del encargo fiduciario de preventas suscrito entre el **FIDEICOMITENTE** y **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA**.

1.4. **CUENTA RECURSOS PREVENTA:** Será la cuenta que aperture el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a través de la cual se administre la totalidad de los recursos aportados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** en el marco del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, los cuales serán transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en virtud de la instrucción que imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; así como los recursos propios que aporte el **FIDIECOMITENTE CONSTRUCTOR**, y los cuales serán girados de conformidad con las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y con el visto Bueno del **VEEDOR**.

1.5. **CUENTA RECURSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR:** Será la cuenta que aperture el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a través de la cual se administre la totalidad de los recursos del crédito constructor, recursos que serán girados conforme con el procedimiento de pago previsto en la cláusula décima séptima del presente contrato.

1.6. **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Se trata del contrato de encargo fiduciario de

preventas suscrito en fecha de 22 de febrero de 2022 denominado “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108”, suscrito entre PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA en calidad de FIDUCIARIA, a través del cual “se realizará la administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIRIENTES del proyecto, recursos que se entregarán a la FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cda uno de ellos, y cumplidas las condiciones de punto que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al PROMOTOR para que los destine al desarrollo del PROYECTO.”

Previo al giro de cualquier recurso en el marco del presente contrato, es obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR remitir a la FIDUCIARIA, la instrucción que este imparta a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA, y la aceptación de dicha instrucción; relativa a que una vez cumplidas las condiciones para la liberación de recursos de los que trata el contrato constitutivo del “ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FORESTTA 108”, los recursos aportados por los FUTUROS ADQUIRIENTES vinculados deberán ser administrados a través del contrato que se constituye mediante el presente documento.

- 1.7. **FINANCIADOR:** Será la entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que conceda a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y/o del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y desembolse a favor de este último el crédito constructor; con la finalidad que los recursos provenientes del mismo sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.8. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye mediante el presente instrumento, el cual se denomina para todos los efectos **PA INMOBILIARIO FORESTTA 108** identificado con el NIT 830.053.691-8.
- 1.9. **FIDEICOMITENTE:** Será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en las condiciones anotadas en el presente contrato.
- 1.10. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la Sociedad **PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S** quien impartirá la totalidad de la instrucciones a **LA FIDUCIARIA** tendientes al desarrollo del **PROYECTO**, conforme los términos del presente contrato, quien(es) será(n) el(los) titular(es) de derechos fiduciarios derivados del presente contrato; Sociedades que en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el(los) inmueble(s) que conformará(n) el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, desarrollará(n) el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, siendo por tanto es el(los) único(s) responsable(s) de la construcción y quien(es) ostenta(n) la calidad de “Constructo(es)r” y “Enajenador(es) de Vivienda” del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, razón por la cual será(n) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el(los) llamado(s) a responder por las actividades y obligaciones de constructor y de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016.

20



- 1.11. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye.
- 1.12. **INMUEBLE:** Es el(los) inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-307900 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte, el cual será aportado al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
- 1.13. **PERITO:** Será la persona designada por **EL FINANCIADOR**, quien se encargará de remitir a la **FIDUCIARIA** los avances de obra del **PROYECTO** necesarias para el desembolso de los recursos del **PROYECTO** administrados en la **CUENTA RECURSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR**.
- 1.14. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el documento que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de promitente vendedor; junto con cada uno de los **FUTUROS ADQUIRIENTES** quienes ostentarán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, una vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite(n) el cumplimiento de **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos. En el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, se estipulará todo lo concerniente a la **UNIDAD INMOBILIARIA** del **PROYECTO** a la cual se vincula cada **PROMITENTE COMPRADOR**, el valor y forma de pago de la misma, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 1.15. **FUTUROS ADQUIRIENTES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, quienes ostentarán dicha calidad hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **FUTUROS ADQUIRIENTES**, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, lo cual estará contenido en el respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que cada uno de ellos suscriba para el efecto junto con el reglamento y prospecto del Fondo de Inversión Colectiva RENTAR.
- 1.16. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** una vez cumplido punto de equilibrio, quienes suscribirán contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor; esta calidad también será adquirida por los **FUTUROS ADQUIRIENTES** que se vincularon al **PROYECTO** desde la etapa de preventas y que continuarán con su vinculación hasta la escrituración de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 1.17. **PROYECTO:** Se entenderá por tal el **PROYECTO** inmobiliario denominado **PROYECTO FORESTTA 108**, que estará ubicado en la ubicado en la Calle 108 No 56 -86 de Bogotá

D.C el cual consiste en un Proyecto, conformado por de cuarenta (40) unidades inmobiliarias de apartaestudios VIS desarrollado en 1 torre de 5 pisos.

La anterior descripción bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el **PROYECTO**. Evento en el cual se modificará el presente contrato y el **CONTRATO DE VINCULACIÓN** o **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** en ese sentido.

- 1.18. **RECURSOS DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR:** Son los recursos que el **FINANCIADOR** transferirá favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por concepto del crédito constructor que este conceda para el desarrollo del **PROYECTO**
- 1.19. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Son los bienes inmuebles individuales resultantes del **PROYECTO**, que serán objeto de promoción y venta.
- 1.20. **VEEDOR:** Es la persona natural o jurídica contratada por el **FIDEICOMISO**, elegido por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de una terna presentada por **LA FIDUCIARIA**, quien estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS** y de los demás recursos que ingresen al fideicomiso para el desarrollo del proyecto, así como de autorizar los giros solicitados a la **FIDUCIARIA** por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El Contrato de Veeduría empezará a regir una vez se decrete el cumplimiento de **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** del **PROYECTO**, y se prolongará hasta la terminación de la obra sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la Veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, estos estarán a cargo de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

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

- 2.1. **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO:** Hace referencia a la fase de preventas del **PROYECTO**, que consistente en recibir y administrar en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRIENTES**, vinculados a las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes de cada etapa del **PROYECTO**, a través de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Esta fase inicia desde la fecha de celebración del presente contrato y va hasta la fecha prevista para el cumplimiento de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** de la etapa respectiva del Proyecto.

En esta fase **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos, entregados por los terceros vinculados a cada etapa del **PROYECTO**, los cuales deberán ser destinados por **EL**



**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la construcción de las unidades que conformarán el **PROYECTO**.

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

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

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

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

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

De la misma manera, **LA FIDUCIARIA** realizará los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en observancia de los requisitos que se establecen más adelante.

Los giros referidos, se entienden realizados por **LA FIDUCIARIA** por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes y se obliga a entregar los respectivos soportes a **LA FIDUCIARIA**.

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

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ha(n) estimado como tiempo de construcción del **PROYECTO**, aproximadamente 18 meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato.

**2.3. FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y por instrucción de éste, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá haber

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción del **PROYECTO**.

- 2.4. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, lo cual se dará una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación dispuestas en este contrato.

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

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

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

- 3.2 **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que ingresarán al PATRIMONIO AUTÓNOMO no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97 y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

- 3.3 **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** Se encuentra debidamente constituidos y actualmente existen bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se proponen adelantar y que cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

- 3.4 **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** lo mismo que las personas que

actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.

- 3.5 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 3.6 **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúan ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 3.7 **TRIBUTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 3.8 **GOBERNABILIDAD:** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 3.9 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que han sido informados por **LA FIDUCIARIA** que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero cuyos datos son:

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

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

- 3.10 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA** declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Asimismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas Anti-Corrupción del Sector Público, las "Normas y Anti-Corrupción". En consideración de lo anterior, las partes se obligan a conocer y acatar las Normas Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en este numeral constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.
- 3.12 CUMPLIMIENTO SARLAFT: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA** declara que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA** o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA** tienen derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

## CAPITULO II OBJETO

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

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

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

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

**QUINTA.- CONFORMACIÓN:** Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por el presente acto transfieren real y materialmente en favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00)**, que podrá ser utilizada para el pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

contrato de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

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

Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se identificará con NIT 830.053.691-8 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por **LA FIDUCIARIA**. En todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se hará esta salvedad y se adelantarán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

### CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

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

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

**Parágrafo Segundo:** En todo caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a realizar la transferencia del derecho de dominio y posesión del (los) **INMUEBLE(S)**, a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de forma previa al cumplimiento de **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** establecidas en la cláusula decima cuarta del presente contrato.

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

**SEPTIMA.- TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO DE EL(LOS)**

**INMUEBLE(S): EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** , se obliga(n) a aportar **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En la escritura pública mediante la cual se realice transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá(n) manifestar que ha tenido la propiedad y posesión regular, pública y continúa del respectivo inmueble que le corresponde y que transfiere el bien inmueble libre de censo, pleito pendiente, registro por demanda civil, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia, ni ningún otro gravamen o limitación al dominio, obligándose al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de la ley respecto del inmueble a transferir, entregando su tenencia libre de cualquier perturbación o de usurpación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, haciendo extensiva la obligación respecto de todos aquellos eventos que se presenten por situaciones anteriores o concomitantes a la suscripción de la escritura de transferencia.

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

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

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

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

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

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

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

#### **CAPITULO IV TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

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

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

#### **CAPITULO V BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES**

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

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

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

conurrencia de los mismos, una vez se hayan pagado la totalidad de los costos asociados al **PROYECTO**, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentre(n) a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** respecto del pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

En caso que no se cumplan las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** del **PROYECTO**, les será restituido a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el **INMUBLE** transferido. Ante dicha eventualidad **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirán los costos de la escritura y demás gastos notariales y de registros en que se incurran para la restitución de el(los) **INMUBLE(S)**.

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

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

**10.2.2. LOS FUTUROS ADQUIRIENTES** serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud del **CONTRATO DE VINCULACION**, en los siguientes eventos:

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

**10.2.3 LOS PROMITENTES COMPRADORES** serán beneficiarios de:

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

ii) Los recursos entregados en virtud del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** en el evento en que desista de su vinculación o incumplan la **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado(a), caso en el cual se le entregarán los recursos que aportó sin rendimientos, como quiera que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** los rendimientos corresponden al **FIDEICOMISO** y serán invertidos en la obra, y previa deducción del porcentaje equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total de los recursos aportados por el **PROMITENTE COMPRADOR** La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

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

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

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

## **CAPÍTULO VI PROYECTO**

**DÉCIMA PRIMERA.-DESARROLLO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con la celebración del presente contrato manifiesta(n) su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **EL INMUEBLE** que conforme el **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario denominado **FORESTTA 108**, que estará ubicado en la Calle 108 No 56 -86 de Bogotá D.C el cual consiste en un Proyecto, conformado por de cuarenta (40) unidades inmobiliarias de apartaestudios **VIS** desarrollado en 1 torre de 5 pisos.

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

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ha estimado como tiempo de construcción aproximadamente dieciocho (18) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato.

## **CAPÍTULO VII INSTRUCCIONES**

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

1. Recibir y mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** y de los demás bienes transferidos para la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Entregar a título de comodato

- precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el **INMUEBLE**, cuyos términos y condiciones obrarán en el respectivo contrato de comodato precario.
3. Contabilizar los aportes realizados por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** de acuerdo con las normas aplicables a la materia.
  4. Llevar un registro de los **FUTUROS ADQUIRIENTES - PROMITENTES COMPRADORES** interesados en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
  5. Transferir y/o restituir a **LOS BENEFICIARIOS** los bienes fideicomitidos, según lo dispuesto en la Cláusula Décima del presente contrato, siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentre(n) a paz y salvo respecto de sus obligaciones y las comisiones fiduciarias y demás gastos y costos del **FIDEICOMISO** se encuentren pagadas
  6. Entregar a por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** según sus porcentajes de participación los excedentes que a la terminación y/o liquidación se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
  7. Facturar las comisiones fiduciarias que se generen con ocasión de la suscripción del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien se obliga a asumir su pago directamente.
  8. Rendir cuentas comprobadas de su gestión semestralmente atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y efectuar la rendición final de cuentas.
  9. Recibir y administrar las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO**.
  10. Administrar, invertir y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario impartida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato.
  11. Excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro de su matriz.
  12. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO** sobre el **INMUEBLE**
  13. Recibir y administrar los recursos que entreguen los **PROMITENTES COMPRADORES**, los cuales serán recibidos conforme lo que se estipule en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.
  14. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de - **PROMITENTES COMPRADORES**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos.

15. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
16. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de **FUTUROS ADQUIRIENTES- PROMITENTES COMPRADORES**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
17. Girar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los recursos que solicite, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, para que este los destine exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
18. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos, y demás requeridos, etc., sin que en ningún evento los trámites puedan ser responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable(s) de la construcción del **PROYECTO**.
19. Se exceptúan los trámites que según la ley aplicable pueden ser suscritos directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como es el caso de la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el(los) titular(es) de la misma debe(n) ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de conformidad con lo que se estipula en este contrato, con base en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1197 de 2016 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, en concordancia con el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, que establece que son responsables por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales lo cual incluye el Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción el fideicomitente y los beneficiarios.
20. Suscribir la escritura pública que contenga la hipoteca del **INMUEBLE** que garantice las obligaciones otorgado por el **FINANCIADOR**, ser titular y deudor del crédito, firmar los pagarés, títulos valores o demás documentos solicitados por el **FINANCIADOR** para financiar el desarrollo del **PROYECTO**.
21. Suscribir los documentos que sean necesarios para adquirir la calidad de deudor respecto del crédito constructor que se requiera para el desarrollo del **PROYECTO**.
22. Atender sin necesidad de instrucciones adicionales por parte del **FIDEICOMITENTE**, el pago de la obligación adquirida con el **FINANCIADOR**, conforme a la prelación de pagos establecidas en el presente contrato.
23. Suscribir las escrituras públicas de constitución de urbanismo, englobe, desenglobe, loteo,

reloteo, Régimen de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**, sus reformas, modificaciones, aclaraciones, documentos que serán elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, revisados por **LA FIDUCIARIA** y suscritos por los dos.

24. Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES** a los que deba efectuárseles transferencia.
25. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las normas vigentes aplicables a la materia incluyendo las referentes al Grupo NIIF, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos.
26. Registrar contablemente los aportes de **LOS FUTUROS ADQUIRIENTES-PROMITENTES COMPRADORES** como pasivo a favor de cada **FUTUROS ADQUIRIENTES - PROMITENTES COMPRADORES**.
27. Atender las solicitudes que realice el **FINANCIADOR**, y aportar la información que el **FINANCIADOR**, requiera de **LA FIDUCIARIA**.
28. **EL FINANCIADOR** podrá solicitar la información que requiera sin la previa autorización de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
29. Informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de la información que sea solicitada y entregada al **FINANCIADOR** por parte de **LA FIDUCIARIA**.
30. Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin contar con la aprobación previa y escrita del **FINANCIADOR**.
31. 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. Las demás instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo del presente contrato.

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

**DÉCIMA TERCERA: CLASIFICACIÓN GRUPO CONTABLE: LOS FIDIECOMITENTES** autorizan que la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se realice bajo los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia para el grupo 3 de acuerdo a lo

establecido en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para lo cual se obliga con **LA FIDUCIARIA** a suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación, de lo contrario **LA FIDUCIARIA** aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.

## CAPÍTULO VIII CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO

**DÉCIMA CUARTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La liberación del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por parte de **LOS FUTUROS ADQUIRIENTES** en el Fondo de Inversión Colectiva **RENTAR** que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, y demás administrados en la **CUENTA RECURSOS PREVENTA**; el giro de los recursos se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite(n) ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos que han sido establecidos desde el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**:

### “10. 1 TÉCNICAS:

10.1.1. *La entrega por parte del PROMOTOR de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.*

10.1.2 *Presentar a Fiduciaria pólizas de seguro expedida por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los 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 en aquellos eventos cuando el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la ejecución del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.* 10. 2

### JURIDICAS:

10.2.1 *La propiedad del inmueble donde se desarrollará el PROYECTO deberá estar en cabeza del PROMOTOR o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el PROYECTO, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el PROYECTO. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por LA FIDUCIARIA.*

10.2.2 *De igual forma, LA FIDUCIARIA deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en*

la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

10.3 FINANCIERAS:

10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre EL PROMOTOR y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al tres (3%) del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. Las unidades prometidas en venta deben representar el sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias con que contará el PROYECTO.

10.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del PROYECTO. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el PROYECTO y/o crédito aprobado al PROYECTO. Cuando se trate de recursos propios EL PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del PROYECTO; y/o: (ii) Carta de compromiso de los accionistas/socios del PROMOTOR en la cual manifiesten que se obligan a aportar recursos para el desarrollo del PROYECTO, acompañada de la certificación bancaria que soporte la disponibilidad de los recursos. La relación de accionistas y el monto a aportar por cada uno de estos debe ser suministrada a la Fiduciaria previa a la constitución del Encargo Fiduciario; y/o: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos invertidos en el PROYECTO, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia

En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los FUTUROS ADQUIRENTES en la que declaren que conocen y aceptan que el PROYECTO se financiará con recursos propios del PROMOTOR. "

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO** En el evento de no cumplirse **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** deberá procederse con los procedimientos descritos en el contrato constitutivo del **ENCARGO FIDUCIARIO**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El término máximo para el cumplimiento de las condiciones aquí señaladas es el 22 de febrero de 2024.

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

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

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

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

Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

**A) PROCEDIMIENTO PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA CUENTA PREVENTA:**

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

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

2. **EL EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizarán para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y

con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **LA FIDUCIARIA** en atención a las políticas de SARLAFT previstas.

3. **EL EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR**.
4. **EL EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
5. **EL EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
6. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
7. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, (ii) autorizaciones, (iii) firmas registradas, (iv) Confirmación de la constitución de las pólizas señaladas en el numeral 20.7 y la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera, relativas a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, (v) datos de la orden de pago y (vi) confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
8. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **LOS FIDEICOMITENTES** sobre tal hecho, a fin de que este coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
9. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

#### **B) PROCEDIMIENTO PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA CUENTA :**

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

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

2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizarán para el requerimiento

de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **LA FIDUCIARIA** en atención a las políticas de SARLAFT previstas.

3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** , deberá remitir los informes mensuales de avance de obra emitido por el **PERITO**, en el que certifique el avance de obra requerido para la liberación del recursos solicitado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, estos informes deben contener: Avances de obra, avances presupuestal, reportes de atrasos y aspectos relevantes del negocio.
4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrán solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrán solicitar giros a favor de terceros.
6. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
7. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, (ii) autorizaciones, (iii) firmas registradas, (iv) Confirmación de la constitución de las pólizas señaladas en el numeral 20.7 y la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera, relativas a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** , (v) datos de la orden de pago y (vi) confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
8. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre tal hecho, a fin de que este coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
9. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** , y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** , y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para

cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que LA FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo

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

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

## CAPÍTULO IX OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

- 18.1 Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que posteriormente imparta EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 18.2 Disponer lo pertinente para el recibo y custodia, de los bienes entregados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y LOS FUTUROS ADQUIRIENTES / LOS PROMITENTES COMPRADORES de conformidad con las instrucciones que estos impartirán a LA FIDUCIARIA.
- 18.3 Recibir de LOS FUTUROS ADQUIRIENTES - LOS PROMITENTES COMPRADORES las cuotas pactadas de las UNIDADES INMOBILIARIAS y administrarlas en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR administrado por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de ellos. LA FIDUCIARIA legaliza estos recursos y se los aplica a la UNIDAD INMOBILIARIA correspondiente una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por LOS FUTUROS ADQUIRIENTES - LOS PROMITENTES COMPRADORES, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por LOS FUTUROS ADQUIRIENTES - LOS PROMITENTES COMPRADORES. En consecuencia, LA FIDUCIARIA, desde el momento que legalice los recursos que presuntamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo, según los criterios establecidos en el reglamento de los Fondos de Inversión administrados por LA FIDUCIARIA, reconocerá los rendimientos a favor de LOS FUTUROS ADQUIRIENTES - LOS PROMITENTES COMPRADORES que haya realizado el depósito (la inversión). LA FIDUCIARIA sólo recibirá recursos de LOS FUTUROS ADQUIRIENTES - LOS PROMITENTES COMPRADORES hasta un número igual al de las unidades de vivienda del PROYECTO, salvo que uno de los mismos hubiese desistido, caso en el cual la unidad de vivienda quedará liberada para su comercialización.
- 18.4 Efectuar los giros, transferencias y/o pagos de que trata el presente contrato cumpliendo

- para el efecto el procedimiento para pagos dispuesto.
- 18.5 Mantener la titularidad jurídica de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** y demás activos que sean transferidos al **FIDEICOMISO**.
  - 18.6 Entregar a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el **INMUEBLE**, quedando **LA FIDUCIARIA** exonerada de cualquier aspecto relacionado con el estado, cuidado, y custodia; quedando la responsabilidad exclusivamente en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en su calidad de comodatario.
  - 18.7 Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  - 18.8 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
  - 18.9 Pedir instrucciones a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna
  - 18.10 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento, quedando en suspenso el cumplimiento de la obligación materia de la consulta, sin que por este hecho **LA FIDUCIARIA** incurra en incumplimiento.
  - 18.11 Registrar contablemente el(los) **INMUEBLE(ES)** que se transfiera(n) al **FIDEICOMISO** de acuerdo con lo previsto en este contrato y mensualmente los costos de avance de obra que sean certificados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
  - 18.12 Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes y demás documentos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del **PROYECTO**.
  - 18.13 Certificar la calidad de **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** cuando ello sea requerido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
  - 18.14 Informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y al **FINANCIADOR** las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del **PROYECTO**.
  - 18.15 Constituir hipoteca sobre el **INMUEBLE** a favor del **FINANCIADOR** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
  - 18.16 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes fideicomitidos, en cuanto sea informada por cualquiera de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. El ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.

- 18.17 Rendir cuentas de su gestión a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **BENEFICIARIOS**, cada seis (6) meses contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato de Fiducia mercantil, cumpliendo con los parámetros dispuestos en la Circular Básica Jurídica por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 18.18 Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de **FUTUROS ADQUIRIENTES- PROMITENTES COMPRADORES**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los diez (10) días siguientes a su devolución por parte del banco, para que efectúe el trámite correspondiente.
- 18.19 Remitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente en la etapa operativa el informe con el detalle de los ingresos, egresos y aspectos importantes del Fideicomiso.
- 18.20 Adelantar las gestiones que correspondan respecto los impuestos, valorización y contribuciones que graven los bienes fideicomitados, labor que deberá efectuar de acuerdo con las normas vigentes que regulen la materia. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez informado por **LA FIDUCIARIA** con por lo menos diez (10) días de anticipación sobre la necesidad de efectuar un pago por estos conceptos, no aporte los recursos para realizar el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, **LA FIDUCIARIA** realizará la presentación de las declaraciones sin pago, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mantendrán indemne a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad generada por la presentación de la declaración y/o el no pago de los impuestos.
- 18.21 Remitir cada seis (6) meses un informe a **FUTUROS ADQUIRIENTES- PROMITENTES COMPRADORES** atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual deberá contener lo siguiente:
  - a) El periodo objeto de reporte.
  - b) El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
  - c) El monto de los recursos recibidos de **FUTUROS ADQUIRIENTES- PROMITENTES COMPRADORES** de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.
  - d) El responsable de la construcción del **PROYECTO**.
  - e) El alcance de las funciones y actividades que realiza **LA FIDUCIARIA**.
  - f) La calidad en que **LA FIDUCIARIA** transferirá la propiedad de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
  - g) El grado de avance del **PROYECTO** de acuerdo con la información reportada por el responsable de su construcción.
  - h) Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el **PROYECTO** y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
  - i) El estado actual de la obtención de las **CONDICIONES**
- 18.22 Presentar la rendición final de cuentas a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 18.23 Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 18.24 Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las escrituras públicas de compraventa en las que se transfieran las **UNIDADES INMOBILIARIA** a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- 18.25 Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la escritura pública la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión, en el evento que

- aplique.
- 18.26 Transferir o restituir según corresponda los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **PROMITENTES COMPRADORES**, dado cumplimiento al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
  - 18.27 Entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios expedido por la Superintendencia Fiduciaria de Colombia, para que la misma sea publicada en la sala de ventas del **PROYECTO**.
  - 18.28 Efectuar, en los pagos que se realicen a través del **FIDEICOMISO**, los descuentos y retenciones que correspondan por ley.
  - 18.29 Suscribir única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** los documentos que se requieran durante la ejecución del contrato fiduciario.
  - 18.30 Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplie o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**.
  - 18.31 Certificar la calidad de **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** cuando ello sea requerido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por el **FINANCIADOR**.
  - 18.32 Atender, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, el servicio de la deuda a favor del **FINANCIADOR**, de conformidad con la prelación de pagos prevista en el presente contrato.
  - 18.33 Suministrar al **FINANCIADOR** cualquier información relacionada con el **PROYECTO** cuando este lo solicite.
  - 18.34 Informar previa y oportunamente al **FINANCIADOR** en el evento que no existan recursos en el **FIDEICOMISO** para la atención del servicio de la deuda.
  - 18.35 Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

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

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

- 19.1. Transferir la titularidad del derecho de dominio pleno del **INMUEBLE** a favor del presente **FIDEICOMISO**, de forma previa al cumplimiento de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**. De igual manera, de forma previa a la transferencia del mismo, remitirá a **LA FIDUCIARIA** estudio de títulos del **INMUEBLE**, en el que se evidencie que el mismo se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio que impidan la transferencia del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMISO**.
- 19.2. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia los inmuebles, a favor del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen y limitación al dominio
- 19.3. Registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, las escrituras públicas de trasferencia a título de fiducia mercantil de los inmuebles trasferidos para la constitución y/o incremento del **FIDEICOMISO**

- 19.4. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley sobre los bienes transferidos para la conformación y/o incremento del **FIDEICOMISO**.
- 19.5. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los activos que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- 19.6. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera
- 19.7. Las demás estipuladas en este contrato y en la escritura pública por medio de la cual se constituyó el **FIDEICOMISO** o se realizó la transferencia del respectivo inmueble.

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

- 20.1. Recibir a título de comodato precario **EL INMUEBLE**, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y/o en las escrituras de transferencia, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** se deriven según el respectivo contrato de comodato precario.
- 20.2. Recibir por parte de **LA FIDUCIARIA**, la documentación que contenga las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, documentos que harán parte integral del presente contrato.
- 20.3. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los **FUTUROS ADQUIRIENTES - PROMITENTES COMPRADORES**, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que a la letra indica: "5.2.3.3. *La prohibición expresa de que el constructor responsable del PROYECTO o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de EL(LOS) INMUEBLE(S) a construirse*".
- 20.4. Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- 20.5. Realizar la entrega de las tarjetas de recaudo a la totalidad de **PROMITENTES COMPRADORES** y realizar todas las gestiones necesarias para que el pago del precio consignado en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** sea realizado a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
- 20.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del **INMUEBLE**, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de la escritura de transferencia, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 20.7. Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del **PROYECTO** por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al **PROYECTO**, de acuerdo con lo

- dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO**. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** y previo giro de cualquier pago, en los términos de la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera del presente contrato.
- 20.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1607 de 2012
  - 20.9. Informar a los **FUTUROS ADQUIRIENTES** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**.
  - 20.10. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** como propietario fiduciario, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
  - 20.11. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
  - 20.12. **EI FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** remitirá desde la suscripción del acta de inicio de obra, bimensualmente a la **FIDUCIARIA** lo siguiente:
    - 20.12.1. Certificación de avance de obra.
    - 20.12.2. Certificación de avance de programación de obra
    - 20.12.3. Certificación de ejecución del presupuesto.
    - 20.12.4. Informe de supervisor de obra
  - 20.13. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
  - 20.14. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de **LA FIDUCIARIA**.
  - 20.15. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** y de **LA FIDUCIARIA POPULAR S.A** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
  - 20.16. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
  - 20.17. Presentar la certificación semestral en la que indique que los recursos se destinaron al

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

- firma del presente contrato.
- 20.27. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO**, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
  - 20.28. Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que así lo requieran, según las normas vigentes.
  - 20.29. Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
  - 20.30. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir de la suscripción del presente contrato, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y las cuotas de administración -de ser el caso-
  - 20.31. Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del **PROYECTO** por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al **PROYECTO**, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO** o la entidad financiera que financie el **PROYECTO** si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**, en los términos de la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera del presente contrato.
  - 20.32. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán realizar la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones que deberán cumplir con la totalidad de las normas previstas en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, o demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, recayendo la responsabilidad sobre este.
  - 20.33. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y quien realice por cuenta de éste el diseño estructural del **PROYECTO** deberá llevar a cabo la ejecución del mismo conforme lo aprobado en la licencia de construcción independientemente de su uso, recayendo la responsabilidad sobre estos.
  - 20.34. En el evento en que de acuerdo con la licencia de construcción del **PROYECTO** no se requiera Supervisión técnica independiente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación de un diseñador estructural del **PROYECTO** y del ingeniero responsable de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.
  - 20.35. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán las demás obligaciones establecidas en el contrato, en las escrituras públicas que contengan las transferencias de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, en el contrato de comodato precario y en la ley.
  - 20.36. Certificar el grupo contable al que pertenece y suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación. Si no las suministra **LA FIDUCIARIA** aplicará el modelo

- estándar de políticas definido para este tipo de negocio.
- 20.37. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
- 20.38. Asumir con cargo a sus propios recursos los pagos para la atención del servicio de la deuda y/o terminación del **PROYECTO**, en el evento que los recursos del **FIDEICOMISO** resultaren insuficientes.
- 20.39. Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

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

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

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

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

- 21.1. **POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá las obligaciones y derechos derivados de la calidad de enajenador del **PROYECTO**, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente se obliga a:
- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
  - Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o

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

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

- Elaborar el **anteproyecto** arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción, y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.



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

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

- Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción del **PROYECTO**, en caso de que se requiera, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO

una persona natural o jurídica debidamente aprobada por el comité Comercial de Fiduciaria, con el fin de que el **FIDEICOMISO** reciba los recursos provenientes del mismo.

- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **FUTUROS ADQUIRIENTES / PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del **PROYECTO** durante su ejecución por parte del diseñador.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del **PROYECTO**, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del **PROYECTO**.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.

- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del FIDEICOMISO.
- Reportar al FIDEICOMISO las mejoras que se adelanten en los INMUEBLES.
- Llevar la contabilidad del PROYECTO.
- Entregar a LA FIDUCIARIA la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- Entregar a LA FIDUCIARIA copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las UNIDADES.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan LOS FUTUROS ADQUIRIENTES - LOS PROMITENTES COMPRADORES, y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desglose catastral de las UNIDADES, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Realizar el respectivo registro de la transferencia de las UNIDADES a favor de los PROMITENTES COMPRADORES en el término previsto para ello en las respectivas escrituras de transferencia. Dentro de los cinco (5) días siguientes al registro entregar a LA FIDUCIARIA el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste dicha inscripción.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten LOS FUTUROS ADQUIRIENTES - PROMITENTES COMPRADORES ante la Oficina competente de la ciudad.
- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del PROYECTO

21.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Adquirir con recursos del FIDEICOMISO todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al PATRIMONIO AUTÓNOMO el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas

- de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
  - Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
  - Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado, motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
  - Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus trabajadores y con los trabajadores relacionados con el **PROYECTO**.
  - Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
  - Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
  - Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
  - Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO** en los términos aprobados por la autoridad competente.
  - Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
  - Construir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **LOS PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
  - Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
  - Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general.
  - Garantizar a **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMISO**, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
  - Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar las **UNIDADES INMOBILIARIAS** con las respectivas conexiones,

siendo a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** la solicitud de instalación de dichos servicios.

- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- Controlar que la contratación de personas, contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** se haga en estricto cumplimiento de la ley aplicable.
- Exigir a los contratistas las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del **PROYECTO** y controlar los costos de construcción del **PROYECTO**.
- Responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. Dicha obligación se incluirá expresamente en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escritura de transferencia.
- Constituir con anterioridad al inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y una vez cumplidas **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** para la liberación de los recursos recaudados de los **OPTANTES COMPRADORES** así como los recursos recibidos por concepto del crédito constructor destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al cien por ciento (100%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES**.

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

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado ni vinculado de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y que bajo ninguna circunstancia

**LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

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

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

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

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

- a) Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- b) Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- c) Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- d) Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

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

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

**VIGESIMA QUINTA: DERECHOS DEL FINANCIADOR:** Además de los derechos ya mencionados, el **FINANCIADOR** tendrá los siguientes derechos:

- a) Recibir el pago del servicio de la deuda que ha adquirido el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con el **FINANCIADOR**, conforme al plan de pagos que para tal efecto se disponga, y conforme con la prelación establecida en la cláusula 17 del presente contrato.
- b) Recibir la rendición semestral de cuentas.
- c) Ser informada cuando los recursos del Patrimonio Autónomo sean insuficientes para la atención del servicio de la deuda.
- d) Aceptar cualquier modificación al contrato fiduciario, o cesión de la posición contractual de cualquiera de las partes.

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

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

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

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

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

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas,

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bogotá: Carrera 13 A No. 29 – 24 piso 20, 21, 24.

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

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

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

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

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

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

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

Los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y mantenimiento de los inmuebles objeto de la presente transferencia causados a partir de la fecha de la transferencia serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

El pago de las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los asumirán directamente dentro de la fecha de vencimiento que para tal efecto le remita la **FIDUCIARIA**; dichos rubros podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**, siempre que se hayan cumplido las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal de **LA FIDUCIARIA** en caso de requerirse, en este sentido podrán utilizarse los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para sumir este gasto, no obstante lo anterior, en el evento en que no existan recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o los mismos sean insuficientes, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los asumirán directamente dentro de la fecha de vencimiento que para tal efecto le remita la **FIDUCIARIA**.

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

- 30.1 **POR ESTRUCTURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO FIDUCIARIO: DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) más IVA**, los cuales ya fueron cancelados a la fecha de constitución del presente **FIDEICOMISO**.
- 30.2 **POR LA ADMINISTRACIÓN EN FASE DE PARQUEO - FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** : Una comisión fija mensual equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV) más IVA**. Esta comisión causará; y se liquidará y facturará, desde la suscripción del presente contrato, hasta el cumplimiento de las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato.
- 30.3 **POR LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN:** Una comisión fija por la administración del **FIDEICOMISO** equivalente a **TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA**; Esta comisión se causará y se liquidará y facturará desde el momento del cumplimiento de las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato, hasta que la escrituración de la última **UNIDAD INMOBILIARIA** del **PROYETO** o haya acaecido una de las causales de

terminación del presente contrato. Esta comisión incluye:

- 30.3.1 La realización de 80 pagos mensuales vía ACH, por cada pago adicional \$27.000 más IVA, valor que se ajustará cada año en el IPC del año inmediatamente anterior.
- 30.4 Por cada trámite de modificación, aclaración o adición que se requiera efectuar al contrato, **EL FIDEICOMITENTE** pagará el equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (0.5 SMMLV) más IVA**, previo a la suscripción del documento respectivo.
- 30.5 El equivalente a **OCHO (8) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (8 SMMLV) más IVA**, por la cesión del contrato a otra sociedad fiduciaria.
- 30.6 Por reemplazo de cada tarjeta de recaudo por pérdida, robo o extravío veinte mil peso (\$20.000) incluido IVA, valor que será asumido por el respectivo **OPTANTE COMPRADOR- PROMITENTE COMPRADOR**.
- 30.7 Por cesión de la calidad de **OPTANTE COMPRADOR- PROMITENTE COMPRADOR** a otro la suma de **MEDIO SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (0.5 SMMLV) más IVA**, costo que será asumido por el **OPTANTE COMPRADOR- PROMITENTE COMPRADOR**, suma que en todo caso deberá ser cancelada de forma previa a la aprobación de la misma por parte de **LA FIDUCIARIA**.
- 30.8 Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR administrado por **LA FIDUCIARIA**, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del Fondo, el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declaran conocer, por haber recibido copia del mismo a la celebración del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El monto de las comisiones señaladas en la presente cláusula, será asumido directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar dentro de la fecha de vencimiento de la factura expedida por la **FIDUCIARIA**; dichos rubros podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**, siempre que se hayan cumplido las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.

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

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

contrato.

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

## **CAPITULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD:** Sin perjuicio de la duración estimada de cada una de las fases del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se ha que el presente contrato tendrá una duración de 18 meses (Corresponderá a la suma del tiempo estimado para todas las fases) contados a partir de la suscripción del contrato, término que podrá ser prorrogado por acuerdo escrito entre las partes. En todo caso para que el mismo pueda ser prorrogado deberán soportarse por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las razones de la prórroga.

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

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

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

- 32.1 Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales, siempre que se cuente con autorización del **FINANCIADOR**
- 32.2 Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido, esto es: Cuando se haya desarrollado en su totalidad el **PROYECTO** y se haya realizado la escrituración de las unidades inmobiliarias favor de los terceros que se hayan vinculado al **PROYECTO** y una vez se haya atendido la totalidad del servicio de la deuda.
- 32.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 32.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato, siempre que se cuente con autorización del **FINANCIADOR**
- 32.5 Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato previa información al **FINANCIADOR**.
- 32.6. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 32.7. Por no registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias de los bienes a fideicomitir o fideicomitidos.

- 32.8. En caso de que sobre los inmuebles fideicomitados recaiga una limitación o gravamen al derecho de dominio que impida el cumplimiento del objeto.
- 32.9. Si contados seis (6) meses contados a partir de la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no transfiere el **INMUEBLE**, y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no realiza las gestiones necesarias para registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias del **INMUEBLE**, y se procederá a la liquidación del mismo en los términos de la cláusula trigésima tercera del presente contrato.
- 32.10. Por el no cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** establecidas en la cláusula 14 del presente contrato, el el término allí pactado.  
Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley, y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en las cláusulas de liquidación del presente contrato.

En el evento que ocurra una causal de terminación unilateral por parte de la Fiduciaria, se deberá notificar al **FINANCIADOR** con quince (15) días hábiles de anticipación a la terminación. Adicionalmente en el caso que la terminación sea requerida por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se deberá contar con la anuencia del **FINANCIADOR** siempre que exista endeudamiento vigente

### CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

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

- 33.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 33.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, la obligación financiera otorgada por el **FINANCIADOR** para la construcción del **PROYECTO**, demás pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas

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

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

- Certificado de Existencia y representación legal de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- Acta de finalización de obra suscrita por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR
- Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- Paz y salvo de valorización, si hay lugar a ello.
- Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el PROYECTO; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del FIDEICOMISO.
- Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el representante legal de la propiedad horizontal.
- Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del PROYECTO donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberán entregar a LA



FIDUCIARIA el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

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

**34.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir el saldo de la obligación otorgada por el FINANCIADOR para la construcción del PROYECTO, demás pasivos que subsistan a cargo del FIDEICOMISO y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

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

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

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

**CAPÍTULO XIV  
DOMICILIO**

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

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

Dirección: Avenida 19 No. 118 -95 oficina 310  
Teléfono: 3153433855  
Ciudad: Bogotá  
Correo electrónico: mnavarretesuarz@gmail.com

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Carrera 13 A No. 29 – 24 - Pisos 20, 21 y 24  
Teléfono: 6079977

Ciudad: Bogotá

Correo electrónico: [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co)

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

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que **LA FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. **LA FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, **LA FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario o plan en cualquiera de los Fondos Abiertos que administra **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
  - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos o entregados a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido a título de restitución de aporte o de beneficio de la forma que corresponda.

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

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

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

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

**CAPITULO XVI  
ASPECTOS TRIBUTARIOS - NIT**

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

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

**CAPITULO XVII  
VARIOS**

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

mismas de común acuerdo por una sola vez. Una vez agotado dicho procedimiento las partes estarán en libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

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

**CUADRAGÉSIMA.- MECANISMOS DE PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS:** En desarrollo de su deber legal de lealtad, **LA FIDUCIARIA** se abstendrá de incurrir en conductas que den lugar a posibles situaciones de conflictos de interés, o que lesionen los intereses de **EL FIDEICOMITENTE** por alejarse o desconocer lo instruido por **EL FIDEICOMITENTE** en el presente contrato. Para tal efecto, los accionistas, administradores y empleados de **LA FIDUCIARIA** procurarán que en las actuaciones de esta última no se presenten situaciones que puedan configurar conflictos de intereses, entendiéndose como tal la situación en virtud de la cual **LA FIDUCIARIA** se enfrenta a distintas alternativas de conducta en relación con intereses incompatibles, entre las cuales se encuentran las señaladas en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que lo deroguen, modifiquen o complementen. No obstante, si se identifica alguna situación que pueda ser generadora de conflictos de interés, la misma será informada a la Presidencia de **LA FIDUCIARIA** por parte del funcionario que tuvo conocimiento de la misma, para la respectiva presentación a la Junta Directiva de **LA FIDUCIARIA** si la situación así lo amerita dado su alcance o impacto. Reportada a la Junta la situación respectiva, procederá éste órgano a determinar la existencia o no de un conflicto de interés y a adoptar las decisiones respectivas en relación con la situación presentada, todo lo cual deberá quedar debidamente documentado con base en criterios objetivos. En todo caso, los conflictos de intereses que llegaren a presentarse se resolverán en principio dando estricto cumplimiento con las regulaciones contenidas al respecto en las normas legales vigentes.

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

**CUADRAGÉSIMA .- : CESIÓN O MODIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y/O DE BENEFICIO:** Para efectos de la cesión de la posición contractual de **FIDEICOMITENTE** o de derechos fiduciarios o de beneficio, **LA FIDUCIARIA** realizará respecto del cesionario todo el estudio de vinculación para nuevos clientes, incluido lo referente al Sistema Integral de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, reservándose **LA FIDUCIARIA** el derecho de no aceptar al posible cesionario presentado por **EL FIDEICOMITENTE**.

En todo caso cualquier cesión total o parcial de la calidad de **FIDEICOMITENTE** o de derechos fiduciarios o de beneficio, deberá ser autorizada por escrito por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**.

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

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

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

**Por parte de la Fiduciaria**

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

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

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

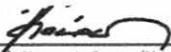
- Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma

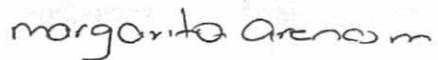
**CUADRAGÉSIMO QUINTA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN:** El presente contrato se perfecciona con La firma de las partes. Para su legalización se requiere de la suscripción por parte del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, y El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario.

Para constancia de lo anterior, se firma en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

**LA FIDUCIARIA**

  
Mauricio Navarrete Suarez (May 30, 2023 20:43 CDT)



**MAURICIO NAVARRETE SUAREZ**  
C.C No. 19.462.215  
Representante legal  
**PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S**

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

# FIRMA CONTRATO PA INM FORESTTA 108

Final Audit Report

2023-05-31

Created:	2023-05-30
By:	Cristian Camilo Monras Muñoz (cristian.monras@fidupopular.com.co)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAACNPmZwPfcuKXic6xY_o2j1aMGpzjNVWw

## "FIRMA CONTRATO PA INM FORESTTA 108" History

-  Document created by Cristian Camilo Monras Muñoz (cristian.monras@fidupopular.com.co)  
 2023-05-30 - 7:01:18 PM GMT- IP address: 191.156.151.130
-  Document emailed to mnavarretesuarez@gmail.com for signature  
 2023-05-30 - 7:03:36 PM GMT
-  Email viewed by mnavarretesuarez@gmail.com  
 2023-05-30 - 7:07:48 PM GMT- IP address: 172.226.172.5
-  Signer mnavarretesuarez@gmail.com entered name at signing as Mauricio Navarrete Suarez  
 2023-05-31 - 1:43:48 AM GMT- IP address: 190.146.97.45
-  Document e-signed by Mauricio Navarrete Suarez (mnavarretesuarez@gmail.com)  
 Signature Date: 2023-05-31 - 1:43:50 AM GMT - Time Source: server- IP address: 190.146.97.45
-  Document emailed to Margarita Maria Arenas Moreno (margarita.arenas@fidupopular.com.co) for signature  
 2023-05-31 - 1:43:51 AM GMT
-  Email viewed by Margarita Maria Arenas Moreno (margarita.arenas@fidupopular.com.co)  
 2023-05-31 - 1:31:48 PM GMT- IP address: 104.47.51.126
-  Document e-signed by Margarita Maria Arenas Moreno (margarita.arenas@fidupopular.com.co)  
 Signature Date: 2023-05-31 - 1:32:40 PM GMT - Time Source: server- IP address: 186.102.95.170
-  Agreement completed.  
 2023-05-31 - 1:32:40 PM GMT

**MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.**

**1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DEL PROMOTOR Y DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES**

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICION
Novena	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Décima Cuarta (numeral 2)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 1)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Décima sexta (parágrafo)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Décima	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Décima (Parágrafo segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Sexta Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Décima	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Décima Tercera	<b>PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: EL FUTURO ADQUIRENTE</b> que desista del <b>PROYECTO</b> antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el <b>CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES</b> y en el presente contrato o en los <b>CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE</b> de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

	<p><b>El PROMOTOR</b> podrá instruir a la <b>FIDUCIARIA</b> que realice la desvinculación de un <b>FUTURO ADQUIRENTE</b>, cuando éste haya incumplido en el pago de <b>DOS (2)</b> cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el <b>CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES</b>. En este caso, <b>LA FIDUCIARIA</b> queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del <b>PROMOTOR</b> y el saldo restante a favor del <b>FUTURO ADQUIRENTE</b>, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el <b>CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE</b> que suscriba el <b>FUTURO ADQUIRENTE</b> con <b>EL PROMOTOR</b> del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, <b>LA FIDUCIARIA</b> retendrá, por instrucción del <b>PROMOTOR</b>, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al <b>CINCO POR CIENTO (5%)</b> del valor total del inmueble. En caso que el <b>FUTURO ADQUIRENTE</b> al momento del retiro tenga aportes inferiores, <b>LA FIDUCIARIA</b> entregará al <b>PROMOTOR</b> únicamente esos recursos a título de pena, declarándolo a paz y salvo. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al <b>FUTURO ADQUIRENTE</b> en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p>
Consideraciones (numeral 10)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Vigésima primera	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO FORESTTA 108**

Entre los suscritos, a saber:

1. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por, **MYRIAM JOSEFINA BALMASEDA PUPO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 45.480.752 de Cartagena quien actúa en su calidad de Quinta Suplente del Gerente General y en consecuencia Representante Legal, en adelante, "**LA FIDUCIARIA**";
2. **PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S.**, identificada con NIT 901.464.010-3, sociedad comercial constituida mediante documento privado del 22 de febrero de 2021 de la Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá el 08 de marzo de 2021 bajo el No. 02670439 del Libro IX, con domicilio principal en Bogotá D.C., representada legalmente por **MAURICIO NAVARRETE SUAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.462.215 de Bogotá D.C., en su calidad de Gerente técnico y en consecuencia Representante Legal de la sociedad, quien se denominará en adelante "**EL PROMOTOR**";

Y manifestaron que han celebrado el presente contrato de Encargo Fiduciario denominado **EDIFICIO FORESTTA 108**, que se regirá por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto, por las disposiciones legales que le sean aplicables, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

1. **EL PROMOTOR** realizará bajo su exclusiva responsabilidad el **PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO 108**, (En adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en la Calle 108 No. 56 - 86 en Bogotá, según consta en la documentación que **EL PROMOTOR** entregó a la Fiduciaria.
2. **EL PROMOTOR** declara que el **PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO 108** tiene la calidad de Vivienda de Interés Social (VIS).
3. El **PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR**, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el **PROMOTOR** declara que el proyecto que se desarrollará consta de cuarenta (40) unidades inmobiliarias (aparte estudios) desarrollado en una (1) torre con cinco (5) pisos, que se construirán en un plazo de doce (12) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.
4. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con la matricula inmobiliaria No. **50N-307900** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, cuyo folio hace parte del presente contrato.
5. El bien inmueble donde se desarrollará el proyecto es actualmente de titularidad del Promotor.

6. **LA FIDUCIARIA** presentó propuesta de servicios al **PROMOTOR**, la cual fue aceptada.
7. Los partícipes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los Contratos de Fiducia y en plena observancia de las normas aplicables.
8. Por otra parte, el presente contrato define suficientemente las condiciones que se requieren para determinar el Punto de Equilibrio del Proyecto, cumplido el cual **LA FIDUCIARIA** ejecutará las previsiones establecidas en este Contrato respecto de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias, que para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FUTUROS ADQUIRENTES**.
9. El presente Contrato se limitará a administrar recursos de Preventas del Proyecto y, en ningún caso, se encargará de otro tipo de recursos, salvo los que entregue el **PROMOTOR** destinados a atender los gastos del encargo.
10. Que los Futuros Compradores suscribirán los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
11. Las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los **FUTUROS ADQUIRENTES**. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes serán suscritos directamente por el **PROMOTOR**, sin la participación de **LA FIDUCIARIA**.
12. El presente Contrato se rige por sus propias cláusulas, en lo no previsto se regirá por lo que establezca al respecto el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las disposiciones que lo complementan.
13. **EL PROMOTOR** declara y manifiesta:
  - Que se encuentra plenamente acreditado para realizar las gestiones propias de comercialización del mismo y, por tanto, será el responsable de celebrar los contratos de promesa de compraventa con quienes se encuentren interesados en adquirir unidades inmobiliarias, y todas las actividades propias de este tipo de negocio.
  - Que realizará las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en los numerales 3.4.7., 3.4.7.1. y 3.4.7.2 del Capítulo 1 del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo 1 del Título II de la Parte 2 de la misma circular. **EL PROMOTOR** deberá dejar constancia del cumplimiento de sus obligaciones en materia de publicidad por medio escrito y/o cualquier otro medio verificable, los cuales deben encontrarse a disposición de **LA FIDUCIARIA**.

## CLÁUSULAS

**PRELIMINAR. - DEFINICIONES:** Para los efectos del presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIO:** Tendrá la calidad de **BENEFICIARIO** el **PROMOTOR**, siempre y cuando la **FIDUCIARIA** acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el **PUNTO DE EQUILIBRIO** del Proyecto.

2. **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** Es el documento suscrito por El PROMOTOR, los FUTUROS ADQUIRENTES y LA FIDUCIARIA, por medio del cual se perfecciona la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al ENCARGO FIDUCIARIO y que contendrá como mínimo lo indicado en la cláusula sexta del presente contrato.
3. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o su documento equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (s) ADQUIRENTE (s) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
4. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el presente contrato suscrito por las partes, el cual atiene a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. El presente contrato no atiene a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el presente contrato.
5. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
6. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S.
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR.

**CLÁUSULA PRIMERA. - PARTES DEL CONTRATO:** Son partes de este contrato:

1. La Sociedad PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S., en su condición de PROMOTOR, quien tendrá las funciones propias de esta actividad y, en particular, las de promoción del PROYECTO. El PROMOTOR actúa en el presente contrato en calidad de **CONSTITUYENTE**.

El PROMOTOR se constituirá en **BENEFICIARIO** siempre y cuando acredite ante la FIDUCIARIA que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para determinar el punto de equilibrio del Proyecto.

2. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, quien se desempeñará como **FIDUCIARIA** en el presente Encargo Fiduciario.

**CLÁUSULA SEGUNDA. - NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO:** El presente es un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** del proyecto, recursos que se entregarán a **LA FIDUCIARIA** en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al **PROMOTOR** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato.

**CLÁUSULA TERCERA. - FINALIDAD DEL CONTRATO:** La fase de Preventas tiene como finalidad la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** por parte del **PROMOTOR**, para que **LA FIDUCIARIA** los administre hasta la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio.

**CLÁUSULA CUARTA. - BIENES DEL ENCARGO:** El presente Encargo Fiduciario, estará constituido por los siguientes bienes:

1. Los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** para la vinculación al **PROYECTO** a la fecha de determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**.
2. Los recursos que aporte **EL PROMOTOR** para el pago de los gastos del Encargo Fiduciario.
3. Los rendimientos que generen los recursos entregados al Encargo Fiduciario por parte del **PROMOTOR** y los que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** a la fecha de determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los bienes del encargo serán administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los rendimientos que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** serán de su propiedad mientras no se cumpla el punto de equilibrio. En el evento de desistimiento por parte del **FUTURO ADQUIRENTE**, los rendimientos que se generen en las cuentas individuales de cada **FUTURO ADQUIRENTE** en el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, serán puestos a su disposición, sin perjuicio, de los descuentos a que haya lugar según lo establecido en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los rendimientos que lleguen a generar los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que los **FUTUROS ADQUIRENTES** reciban de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, únicamente cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor de **EL PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

**CLÁUSULA QUINTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** LA FIDUCIARIA será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO. EL PROMOTOR suscribirá CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES y el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES (Anexo 1 del presente contrato) en la que se identifique debidamente al FUTURO ADQUIRENTE, el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al PROYECTO requiere de la verificación previa de LA FIDUCIARIA de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como FUTUROS ADQUIRENTES, el PROMOTOR deberá entregar a LA FIDUCIARIA toda la información y documentación solicitada por ésta por el medio dispuesto por LA FIDUCIARIA. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, LA FIDUCIARIA lo anunciará al PROMOTOR para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada FUTURO ADQUIRENTE, en particular. LA FIDUCIARIA podrá no aceptar al FUTURO ADQUIRENTE cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del FUTURO ADQUIRENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA capacitará al PROMOTOR sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar los FUTUROS ADQUIRENTES para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La realización de las entrevistas a los FUTUROS ADQUIRENTES estará exclusivamente a cargo de LA FIDUCIARIA. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del FUTURO ADQUIRENTE y se realizarán las preguntas establecidas en el protocolo definido por LA FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del FUTURO ADQUIRENTE podrá realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, LA FIDUCIARIA procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

**CLÁUSULA SEXTA. - VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Los FUTUROS ADQUIRENTES se vincularán al ENCARGO FIDUCIARIO mediante la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES.

Este contrato deberá contener como mínimo: las obligaciones, derechos, el origen lícito de los recursos, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos, las reglas para que los FUTUROS ADQUIRENTES entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA, la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir dentro del PROYECTO INMOBILIARIO, y la indicación del porcentaje de copropiedad que corresponde a cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES en su condición de futuros propietarios; también se dejará constancia sobre la manifestación expresa que estos harán de que conocen y aceptan el texto del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, al igual de que conocen y aceptan que LA FIDUCIARIA no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, salvo en su calidad de FIDUCIARIA y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el contrato suscrito entre EL PROMOTOR y EL FUTURO ADQUIRENTE.

Se establecerá igualmente que los **FUTUROS ADQUIRENTES** deben consignar los recursos comprometidos en las fechas y montos acordados en las cuentas individuales de participación en los Fondos de Inversión Colectiva correspondientes.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. - DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** El **PROMOTOR** del **PROYECTO** deberá enviar a **LA FIDUCIARIA** el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato) debidamente diligenciado y firmado por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, para que ésta la suscriba y proceda a registrarlos como **FUTUROS ADQUIRENTES**, caso en el cual la unidad inmobiliaria le quedará asignada en el registro del Encargo Fiduciario. Sólo podrán efectuarse nuevas anotaciones respecto de la unidad comprometida, cuando la solicitud sea informada por el **PROMOTOR** y venga suscrita por el **FUTURO ADQUIRENTE** inscrito o su causahabiente, o se verifique que el **FUTURO ADQUIRENTE** se retiró voluntariamente o fue desvinculado conforme a los términos del presente contrato y ello fue debidamente notificado a **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA OCTAVA. - INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** Queda claramente establecido en el presente documento, así como en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, que los recursos que estos se comprometan a entregar, se invertirán en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA NOVENA. - NATURALEZA DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA:** Las partes declaran y el **PROMOTOR** expresamente acepta conocer las características de los instrumentos de inversión que se utilizarán en este negocio, según lo cual los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** no son depósitos ni generan para **LA FIDUCIARIA** las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza; que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva; que por su naturaleza, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, por lo que **LA FIDUCIARIA** no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. Que **EL PROMOTOR** y **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos, con ocasión de las inversiones realizadas por **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO:** Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se alcanzó el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**:

## 10. 1 TÉCNICAS:

10.1.1. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

10.1.2 Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los 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 en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la vigencia del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

## 10.2 JURIDICAS:

10.2.1 La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

10.2.2 De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

## 10.3 FINANCIERAS:

10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre **EL PROMOTOR** y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al **TRES POR CIENTO (3%)** del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. Las unidades prometidas en venta deben representar el **SESENTA POR CIENTO (60%)** de las unidades inmobiliarias con que contará el **PROYECTO**.

10.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del **PROYECTO**. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el **PROYECTO** y/o crédito aprobado al **PROYECTO**. Cuando se trate de recursos propios **EL PROMOTOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA**: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del **PROYECTO**, y (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos invertidos en el **PROYECTO**, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los **FUTUROS ADQUIRENTES** en la que declaren que conocen y aceptan que el **PROYECTO** se financiará con recursos propios del **PROMOTOR**.

## 10.4 CONDICIONES GENERALES:

10.4.1. Haber pagado a **LA FIDUCIARIA** las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del **PROMOTOR**.

10.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del **PROYECTO**, que involucre directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para que el **PROMOTOR** cumpla con el numeral 10.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LA FIDUCIARIA** contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el **PROMOTOR**, en calidad de **FUTURO ADQUIRENTE**, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio en un plazo de **doce (12) meses**, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato), siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes reiteran que **LA FIDUCIARIA** no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el **PROMOTOR** y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA** evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** no participa ni es de su responsabilidad.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO:** Cuando el **PROMOTOR**, acredite a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en este contrato para la determinación del punto de equilibrio, **LA FIDUCIARIA** procederá a la entrega de los recursos recaudados con sus rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique.

Los recursos que recibe el **PROMOTOR** se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que debe responder a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, si se les llegare a dar una destinación diferente. **LA FIDUCIARIA** una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos de **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROMOTOR**, no es responsable por la destinación que se le dé a los mismos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - DEVOLUCIÓN DE RECURSOS A LOS FUTUROS ADQUIRENTES POR LA NO ACREDITACIÓN PARA EL PUNTO DE EQUILIBRIO:** Si dentro del plazo definido en el parágrafo segundo de la cláusula décima y las prórrogas previstas en el mismo parágrafo, no se logra acreditar el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio, el presente contrato se dará por terminado. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación. **LA FIDUCIARIA** deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE:** El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de DOS (2) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del valor total del inmueble. En caso que el FUTURO ADQUIRENTE al momento del retiro tenga aportes inferiores, LA FIDUCIARIA entregará al PROMOTOR únicamente esos recursos a título de pena, declarándolo a paz y salvo. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

**PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento:** Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por desistimiento, EL PROMOTOR deberá remitir instrucción a LA FIDUCIARIA informando que el FUTURO ADQUIRENTE ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el FUTURO ADQUIRENTE en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de FUTURO ADQUIRENTE. El PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas:** Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o documento equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o documento equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR

al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

**PÁRAGRAFO TERCERO:** Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Corresponden a LA FIDUCIARIA las actividades que a continuación se enuncian, además de las que por ley le conciernen:

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. Invertir los dineros de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el PROMOTOR acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del presente Encargo Fiduciario y sus características, el papel de LA FIDUCIARIA y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es del FUTURO ADQUIRENTE.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como FUTUROS ADQUIRENTES, como consecuencia de su vinculación en los términos del presente Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al PROMOTOR, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de los FUTUROS ADQUIRENTES de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del PROYECTO.
9. Informar a los FUTUROS ADQUIRENTES, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO, informará a los FUTUROS ADQUIRENTES que los recursos recaudados serán entregados al PROMOTOR, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del PROYECTO.

10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, informes periódicos incluyendo la información definida en el presente contrato.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.
16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la **FIDUCIARIA**. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.
18. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente contrato adquiere **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado. **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. **LA FIDUCIARIA** no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato. Por tanto, el riesgo de pérdida es para el **PROMOTOR** y para los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL PROMOTOR:** El **PROMOTOR** tendrá las obligaciones establecidas en la Ley. En tal virtud, deberá cumplir además de las propias de su actividad, con las siguientes:

1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica

Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo 1 del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adiciónen.

5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a los FUTUROS ADQUIRENTES dejando constancia de recibido por parte estos.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del PROMOTOR acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
8. Suministrar a la FIDUCIARIA en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a los FUTUROS ADQUIRENTES.
9. Remitir a LA FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los FUTUROS ADQUIRENTES.
10. Informar a los FUTUROS ADQUIRENTES sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de LA FIDUCIARIA, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del PROYECTO. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de los FUTUROS ADQUIRENTES será responsabilidad exclusiva del PROMOTOR.
11. Hacer llegar a LA FIDUCIARIA la copia del recibo de consignación de los FUTUROS ADQUIRENTES, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que LA FIDUCIARIA pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que LA FIDUCIARIA así lo disponga.
12. Enviar a LA FIDUCIARIA, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del presente contrato.
13. Obtener de los FUTUROS ADQUIRENTES la documentación e información necesaria para confirmarle a LA FIDUCIARIA el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.
14. Informar, a LA FIDUCIARIA y a los FUTUROS ADQUIRENTES cualquier modificación en las características del PROYECTO INMOBILIARIO, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES con los FUTUROS ADQUIRENTES, necesarios para el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.
16. El PROMOTOR se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el PROYECTO, restricción que implica que el PROMOTOR responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a LA FIDUCIARIA, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a LA FIDUCIARIA sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente Contrato.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a LA FIDUCIARIA o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el presente contrato y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima

- del presente contrato y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
  22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
  23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del presente Contrato, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
  24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
  25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
  26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los 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.
  27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso el **PROMOTOR**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA FIDUCIARIA** entregará al **PROMOTOR** un documento operativo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de este instrumento, en el que se establecerán las instrucciones relacionadas con la forma y mecanismos que se pondrán en marcha para la adecuada entrega y recepción de aportes al Proyecto.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DEL PROMOTOR:** El promotor tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Recibir los recursos del encargo fiduciario, una vez acreditadas las condiciones del punto de equilibrio.
3. Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas e informes periódicos en los términos del presente contrato.
4. Recibir las sumas de dinero a título de penalidad, desistimiento o retracto que a título de pena **LA FIDUCIARIA** les deduzca a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en los términos del presente contrato. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de vinculación **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** tendrán las siguientes obligaciones y derechos:

#### 18.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el Contrato de Vinculación de futuros adquirentes, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos indicado en el Contrato de Vinculación.
3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o contrato equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

## 18.2 DERECHOS:

1. Conocer el contenido del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde serán depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos establecidos en el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del presente Contrato de Encargo Fiduciario.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA:** La publicidad por medio de la cual se promocionen los negocios relacionados con este PROYECTO, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, por estar respaldados con un Encargo Fiduciario de Preventas, deberá contener información exacta sobre la gestión que desarrollará LA FIDUCIARIA y el tipo de responsabilidad que ésta asume. Terminada la vigencia del Contrato, no podrá continuar ninguna publicidad en la que se mencione a LA FIDUCIARIA, ni al Contrato de Encargo Fiduciario.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. - GASTOS A CARGO DEL ENCARGO:** El Promotor con ocasión del Encargo Fiduciario que por el presente documento se constituye, tendrá a su cargo los siguientes gastos:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos de impuestos, GMF y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes notariales y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato.
3. Los gastos de administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, de conformidad con los reglamentos de los mismos.
4. Los costos que se generen por la elaboración del estudio de títulos de los bienes inmuebles sobre los que se desarrollará el PROYECTO.
5. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados y seleccionados por el PROMOTOR, del listado suministrado por LA FIDUCIARIA, para la protección de los intereses y derechos del Encargo Fiduciario, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte el Encargo Fiduciario.
6. Los gastos de Revisoría Fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Encargo Fiduciario, por solicitud del PROMOTOR, de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquiera de los entes reguladores.
7. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario, incluido el gravamen a los movimientos financieros y los costos de la cuenta bancaria recaudadora (cuenta de recaudo referenciado).
8. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en este contrato y relacionados directamente con el mismo o por la elaboración de modificaciones al presente Contrato. Estos gastos se pactarán previamente entre el PROMOTOR y LA FIDUCIARIA antes de la elaboración del respectivo informe u otrosí.
9. Los demás relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario previa autorización del PROMOTOR.
10. Los demás que se establezcan por ley.

**PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA** queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar los anteriores gastos directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario o, de los que tenga disponibles en su calidad de **BENEFICIARIO** del presente Encargo, previa información escrita al **PROMOTOR**. En ningún caso, se podrán descontar los gastos indicados en la presente cláusula de los recursos aportados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Las partes podrán modificar el Contrato por mutuo acuerdo. No obstante, aquellas cláusulas que afecten a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, tales como, pero sin limitarse a: la modificación de las condiciones del punto de equilibrio, la descripción del proyecto inmobiliario, el cambio del **PROMOTOR**, la modificación del plazo del presente Contrato, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** y/o del **PROMOTOR**, requerirán del conocimiento y autorización expresa de todos los que se encuentren registrados como tales. La autorización a la que se alude en esta cláusula, deberá ser entregada a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, quien hará las gestiones requeridas para obtenerla de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

En ningún caso el **PROMOTOR** podrá, de manera unilateral, dar por terminado el contrato, ni modificarlo total o parcialmente, en su objeto o instrucciones.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - RENUNCIA DEL FIDUCIARIO:** **LA FIDUCIARIA** podrá renunciar a la administración del Encargo Fiduciario, por las causales previstas en el artículo 1232 del Código de Comercio, o las normas que las modifiquen o adicionen, caso en el cual no estará obligada a pagar compensación o indemnización de ninguna clase.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS:** De conformidad con las disposiciones vigentes, **LA FIDUCIARIA** ha efectuado el análisis del riesgo propio de la actividad Inmobiliaria, así como las relacionadas con este Encargo Fiduciario en particular y, durante la vigencia del contrato, mantendrá permanentemente analizados los riesgos y las condiciones para minimizarlos. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este Encargo Fiduciario en materia inmobiliaria se han estructurado las diferentes políticas, estándares y procedimientos que se suscriben en este contrato las cuales deberán ser cumplidas y acatadas tanto por la Fiduciaria, como por El Promotor, Futuros Adquirentes, Beneficiarios y cualquier otro actor que haga parte integral en este contrato, se resalta que todo se encuentra enmarcado en los estándares de la Superintendencia Financiera en modelos de riesgo operativo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA:** Queda expresamente acordado y así lo aceptan las partes intervinientes en este contrato, que los **FUTUROS ADQUIRENTES** sólo formalizarán su vinculación al presente Contrato de Encargo Fiduciario mediante la debida suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. La vinculación de los futuros adquirentes al Proyecto no conlleva la calidad de **BENEFICIARIO** del Contrato, ni a lucrarse con los remanentes del **PROYECTO**, los cuales serán exclusivamente del **PROMOTOR**, siempre y cuando se cumplan las condiciones del punto de equilibrio establecidas en el presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA:** **EL PROMOTOR** pagará a **LA FIDUCIARIA** por su gestión las siguientes comisiones:

1. Una comisión fija mensual equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.5 SMLMV)**, más **IVA**, calculada y pagadera mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación. Esta comisión será causada en su totalidad mensualmente independientemente del número de días del mes en que se mantenga vigente el contrato, desde el primero (1) de marzo de 2022 y hasta su liquidación. La comisión será pagada directamente por **EL PROMOTOR**.

2. Por los recursos administrados a través de Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en su reglamento.
3. Por cada Otrosí realizado se cobrará a su firma, la suma de **UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV)**, más IVA, valor que será ajustado de acuerdo al IPC publicado anualmente por el DANE.

Cualquier gasto de tipo bancario que se cause en el desarrollo del contrato (entre ellos, los gastos por concepto de recaudo de recursos en cuentas diferentes a BBVA), incluido el gravamen a los movimientos financieros, será de cargo del Constituyente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las comisiones pactadas no incluyen IVA y serán causadas hasta la liquidación del Contrato. La Comisión se causará y cobrará al **PROMOTOR**, desde el primero (1) de marzo de 2022 y, hasta la fecha de la liquidación del mismo, así no obtenga el punto de equilibrio. **EL PROMOTOR** se obliga a pagar la comisión fiduciaria mientras no certifique por escrito mediante correo electrónico dirigido a LA FIDUCIARIA, que retiró toda la publicidad que involucre directa o indirectamente a LA FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA** queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar el valor de la comisión fiduciaria más los intereses de mora, directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario, en el evento que **EL PROMOTOR** no se encargue del pago de la comisión fiduciaria.

**PARÁGRAFO TERCERO: INTERESES DE MORA.-** En el evento que la comisión fiduciaria o los gastos a cargo del **PROMOTOR**, no se paguen entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita LA FIDUCIARIA, el **PROMOTOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo a favor de LA FIDUCIARIA, dado que en su contenido se encuentra una obligación clara, expresa y exigible a cargo del **PROMOTOR**, en términos del artículo 422 del Código de General del Proceso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RENDICIÓN DE CUENTAS:** LA FIDUCIARIA, rendirá cuentas comprobadas de su gestión al **PROMOTOR**, cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, y al finalizar el mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique, adicione o sustituya. LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas al **PROMOTOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que está informando, dejando constancia de su respectivo envío y recibo.

**PARÁGRAFO:** LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en la misma periodicidad establecida en la presente cláusula para las rendiciones de cuentas. Los informes periódicos deberán contener como mínimo la información exigida en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se da por terminado cuando se cumpla el punto de equilibrio del **PROYECTO** o cuando éste no se logre en el plazo establecido. Se terminará anticipadamente el contrato cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. El **PROMOTOR** incumpla con sus obligaciones, haciendo imposible la gestión de la **FIDUCIARIA**.

2. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión o de la fecha de la cuenta de cobro por concepto de gastos.
3. Por la imposibilidad de cumplir el objeto del Encargo, por causas ajenas a la voluntad y control de **LA FIDUCIARIA**.
4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o del organismo que hiciere sus veces. En este caso, el **PROMOTOR** tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para la designación de la nueva Sociedad Fiduciaria a la que se cederá el contrato de Encargo Fiduciario. Si el **PROMOTOR** no designa en dicho plazo nueva fiduciaria o no se perfecciona el acuerdo de cesión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles con la nueva Fiduciaria escogida, se dará por terminado el presente contrato y se procederá a su liquidación.
5. Por inclusión del **PROMOTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula trigésima cuarta siguiente.
6. Por decisión unilateral del **PROMOTOR** para lo cual deberá notificar de manera escrita y expresa a **LA FIDUCIARIA** con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación, siempre y cuando no existan a dicha fecha **FUTUROS ADQUIRENTES** vinculados al **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO:** Los recursos que se encuentren en poder del Encargo Fiduciario, se reintegrarán al **PROMOTOR** una vez cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato, después de pagar la Comisión Fiduciaria, los gastos a cargo de éste y cualquier impuesto o tributo que adeude el Encargo Fiduciario. A su vez, los recursos que se encuentren en los Encargos Fiduciarios de Inversión, entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, se pondrán a su disposición, después de deducir las comisiones fiduciarias, retención en la fuente y gastos a su cargo, en virtud de lo establecido en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** Terminada la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario por cualquiera de las causales convenidas entre las partes, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidarlo y su actividad se limitará a cumplir con las gestiones necesarias para alcanzar este propósito, comenzando por la atención de los gastos a cargo del Encargo Fiduciario que estuvieran pendientes de pagar, en el siguiente orden: Comisiones Fiduciarias; Gastos de Administración; Impuestos, Tasas y Contribuciones; otros gastos a cargo del Encargo Fiduciario, sean estos directos o indirectos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - NOTIFICACIONES:** Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

**PROMOTOR**

Nombre: Juan Carlos Merizalde  
Dirección: Av. 19 No. 118 – 95, oficina 310, Bogotá D.C.  
Teléfono: 3115312198  
Correo electrónico: [stoafinanciero@gmail.com](mailto:stoafinanciero@gmail.com)

**FIDUCIARIA**

Nombre: Claudia Patricia Estevez  
Dirección: Carrera No. 9 No. 72 – 21, piso 3,  
Bogotá D.C.  
Teléfono: 3123711 ext 12760  
Correo electrónico:  
[claudiapatricia.estevez@bbva.com](mailto:claudiapatricia.estevez@bbva.com)

Para efectos de la facturación electrónica se tendrá como dirección de notificación la siguiente:  
[stoafinanciero@gmail.com](mailto:stoafinanciero@gmail.com)



Asset Management  
Sociedad Fiduciaria

En el evento de que no se llegare a informar el cambio de dirección por parte del **PROMOTOR**, las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por el mismo en **LA FIDUCIARIA** surtirán plenos efectos legales.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR AL PROMOTOR Y/O A LOS FUTUROS**

**ADQUIRENTES:** La **FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el presente Encargo a la última dirección registrada por el **PROMOTOR**. En el evento de no localizar al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación.

Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, **LA FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva, y en el evento de no localizarlos, seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS:** Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre **LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR Y/O LOS FUTUROS ADQUIRENTES**, que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amigables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO:** El plazo del presente Contrato es de **doce (12) meses**, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo o será el plazo previsto para cada una de las etapas, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial, si se prorroga el plazo para cumplir el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN:** El **PROMOTOR** autoriza de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, toda la información referente a su comportamiento como cliente de **LA FIDUCIARIA**, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. El **PROMOTOR** contará con los derechos que le otorgan las leyes de hábeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com).

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - EDUCACIÓN FINANCIERA:** El Promotor podrá consultar en la página web de la Fiduciaria: [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com) o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en caso de requerirlo.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - SARLAFT:** Para los fines previstos en el capítulo Cuarto del Título I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL PROMOTOR se obliga especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde va facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL PROMOTOR manifiesta que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL PROMOTOR en todo caso autoriza a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** LA FIDUCIARIA certifica que cumple con lo establecido en la legislación colombiana vigente en materia de protección de datos y de habeas data, así como con lo dispuesto en las autorizaciones otorgadas por sus clientes.

Con la suscripción del presente contrato EL PROMOTOR autoriza de manera voluntaria, previa, expresa e informada a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** para que recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, refire, o divulgue los datos suministrados en virtud del presente contrato con el objeto de tratar sus datos personales incluyendo los datos financieros, comerciales y crediticios, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, realizar estudios de crédito, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL PROMOTOR declara que ha sido informado sobre el derecho que tiene a conocer, actualizar y rectificar su información, a solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se les ha dado, revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados estos derechos.

Adicionalmente, EL PROMOTOR, como responsable del tratamiento de los datos personales de los FUTUROS ADQUIRENTES, se compromete a:

- a) Obtener los datos personales con autorización previa y expresa del titular del dato salvo cuando se trate de datos públicos. El PROMOTOR se obliga a adoptar protocolos de obtención de autorización de los titulares de datos personales, a conservar dichas autorizaciones, a adoptar las medidas de seguridad necesarias para cumplir con sus obligaciones como responsable del tratamiento.

- b) Asegurarse de contar con autorización del titular del dato o de la ley para proporcionar los datos a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** para los fines establecidos en el presente contrato. La autorización del titular de datos personales debe indicar que el **PROMOTOR** podrá transferir o transmitir, según sea el caso, los datos a través de cualquier medio y que **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** podrá tratar dichos datos.
- c) Cumplir con las obligaciones que le impone la ley 1581 de 2012, sus decretos reglamentarios, demás normas que los complementen o modifiquen y las instrucciones que emita la Delegatura de Protección de Datos Personales de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- d) Mantener indemne y pagar los daños y perjuicios que cause a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** o a los titulares de los datos personales por el tratamiento indebido de los mismos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. - PUBLICACIÓN:** Los modelos del presente Contrato de Encargo Fiduciario y del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes pueden ser consultados en [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com).

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL:** El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - PERFECCIONAMIENTO:** El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - INFORMACIÓN FINANCIERA CON FINES DE SUPERVISIÓN:** De conformidad con la Circular Externa 030 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe contar con la información financiera con fines de supervisión de los negocios fiduciarios que permita conocer los resultados de la gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del negocio. Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, con la firma del presente contrato EL PROMOTOR acepta que al presente ENCARGO FIDUCIARIO deberán aplicarse las guías para la contabilización aplicables a la información financiera del Grupo 3 bajo normas NIIF establecidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones, en especial lo contemplado en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso es responsabilidad del PROMOTOR, la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio fiduciario, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

En caso que la intención sea la aplicación de criterios particulares diferentes debidamente contenidos en el marco normativo, deberán manifestarlo expresamente y por escrito al momento de suscripción del presente contrato.

En el evento que EL PROMOTOR informe con posterioridad a la suscripción del presente contrato de encargo fiduciario, la modificación del grupo establecido, EL PROMOTOR asumirá con cargo a los recursos aportados directamente por él al ENCARGO FIDUCIARIO o con recursos propios, los costos y gastos que LA FIDUCIARIA indique y que se deriven de la aplicación de esa instrucción.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - CONFLICTO DE INTERÉS:** Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:**

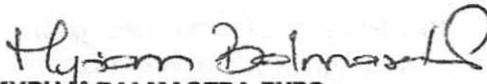
1. El PROMOTOR podrá ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y de los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados a la fecha de perfeccionamiento de la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cesionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación. A partir de dicha fecha el PROMOTOR cedente se entenderá sustituido por el PROMOTOR cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el Contrato de Fiducia.
2. LA FIDUCIARIA podrá ceder este Contrato de Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria que tenga la misma calificación que LA FIDUCIARIA, notificando por escrito y con antelación de dicha circunstancia al PROMOTOR y a los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados.
3. Los FUTUROS ADQUIRENTES podrán ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y del PROMOTOR, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cesionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación.
4. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso de un tercero por instrucción del PROMOTOR para vincularse al Encargo Fiduciario en cualquier calidad, sin la previa verificación de la legalidad de tal operación, en la procedencia y origen lícito de la misma y sin el cumplimiento de las normas vigentes y políticas internas en materia del 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 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - ANEXOS AL CONTRATO:** Son anexos al presente contrato, los documentos que se relacionan a continuación:

1. Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. (Anexo No. 1)
2. Certificado de existencia y representación legal de la FIDUCIARIA y del PROMOTOR. (Anexo No. 2)
3. Pagaré y carta de instrucciones suscritos por el PROMOTOR. (Anexo No. 3).
4. Copia de los Reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva. (Anexo No. 4).
5. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de la Matricula Inmobiliaria No. 50N-307900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. (Anexo No. 5).

Para constancia se suscriben dos ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA

  
MYRIAM BALMASEDA PUPO  
Representante legal  
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria

EL PROMOTOR

  
MAURICIO NAVARRETE SUAREZ  
Representante Legal  
PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S.

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: 23/02/22

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

**BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ACTUANDO COMO ADMINISTRADORA DEL  
ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO FORESTTA 108****INFORMA QUE:**

1. El día 23 de febrero de 2022 mediante documento privado, **BBVA Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria** NIT 860048608-5 celebró Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con Promotora Forestta 108 S.A.S. NIT 901.464.010-3 en calidad de **Promotor**, denominado **Proyecto Inmobiliario Edificio Forestta 108**, el cual se encuentra vigente hasta el 23 de febrero de 2024.
2. El **Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas** tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por **Futuros Adquirentes** del **Proyecto**, recursos que se entregarán a **La Fiduciaria** en la forma establecida en el **Contrato**, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el **Punto de Equilibrio del Proyecto**, se entreguen al **Promotor** para que las destine al desarrollo del **Proyecto**, o se devuelvan a los **Futuros Adquirentes**, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en el **Contrato**.
3. El **Proyecto** que se desarrollará consta de cuarenta (40) unidades inmobiliarias (aparta estudios) desarrollado en una (1) torre con cinco (5) pisos, que se construirán en un plazo de doce (12) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el **Contrato**.
4. Para el **Punto de Equilibrio** del **Proyecto** se deben cumplir, entre otras condiciones, haber recaudado en el **Encargo Fiduciario** por cada contrato de promesa de compraventa suscrito entre el **Promotor** y los **Futuros Adquirentes** una suma equivalente al 3% del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. Las unidades prometidas en venta deben representar el 60% de las unidades inmobiliarias con que contará el **Proyecto**.
5. La fase de preventas tiene como finalidad la vinculación de los **Futuros Adquirentes** al **Proyecto** por parte del **Promotor**, para que **La Fiduciaria** los administre hasta la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones del **Punto de Equilibrio**.
6. **La Fiduciaria** no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **Proyecto**, salvo en su calidad de **Fiduciaria** y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el contrato suscrito entre el **Promotor** y el **Futuro Adquirente**.
7. Con corte al 25 de agosto de 2023 se han vinculado veinticinco (25) **Futuros Adquirentes** con recaudo por valor total de **\$1.059.844.800,00** como se detalla en la Tabla No. 1.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: FORESTTA 108
ESTRATO: 5 No. de unidades de vivienda: 40
DIRECCIÓN: Calle 108 # 56-86
CONSTRUCTORA: PROMOTORA FORESTTA 108 SAS
FECHA (dd-mm-aa): 19-07-2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
PILOTES PRE-EXCAVADOS MAS PLACA FLOTANTE

2.2. PILOTES [X] SI [ ] NO Tipo de pilotaje utilizado:
PILOTE PRE-EXCAVADOS DE HELICE CONTINUA

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
CONVENCIONAL APORTICADA EN CONCRETO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA [X] SI [ ] NO Tipo de ladrillo y localización:
LADRILLO LIVIANO SANTA FE O SIMILAR EN FACHADAS EXTERIORES

2.4.2. BLOQUE [X] SI [ ] NO Tipo de bloque y localización:
BLOQUE No 4 y 5 SANTA FE O SIMILAR EN MUROS DIVISORIOS

2.4.3. OTRAS DIVISIONES [X] SI [ ] NO Tipo de división y localización:
BLOQUE No 4 y 5 SANTA FE O SIMILAR EN MUROS DE VACIOS INTERIORES

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:
PAÑETE 1:2:3 EN MUROS INTERIORES DE ZONAS COMUNES

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO [X] SI [ ] NO LAMINA COLD ROLLED [ ] SI [ ] NO
P.V.C. [ ] SI [ ] NO OTRA [ ] SI Cual? \_\_\_\_\_

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO LIVIANO SANTAFE O SIMILAR

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

CERAMICA Y/O PORCELANATO

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA ALIGERADA EN CONCRETO IMPERMEABILIZADA CON MANTO

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO AFINADO

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE ENTERRADO FUNDIDO EN CONCRETO REFORZADO

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

6 PASAJEROS- 6 PARADAS

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

SALON DE COWORKING

3.6. GIMNASIO

SI  NO

ZONA DE TRX-YOGA EN CUBIERTA

3.7. SAUNA

SI  NO

3.8. TURCOS

SI  NO

3.9. PISCINA

SI  NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

APARTAMENTOS EN OBRA GRIS- SIN ACABADOS

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

APARTAMENTOS EN OBRA GRIS- SIN ACABADOS

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

PUERTA ENTAMBORADA EN MADERA CON CERRADURA

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

PLACA EN CONCRETO AFINADA

4.2.2. HALL'S

PLACA EN CONCRETO AFINADA

4.2.3. HABITACIONES

PLACA EN CONCRETO AFINADA

4.2.4. COCINAS

PLACA EN CONCRETO AFINADA

4.2.5. PATIOS

PLACA EN CONCRETO AFINADA

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

MAMPOSTERIA EN BLOQUE A LA VISTA SIN PAÑETE NI PINTURA

4.3.2. HABITACIONES

MAMPOSTERIA EN BLOQUE A LA VISTA SIN PAÑETE NI PINTURA

4.3.3. COCINAS

MAMPOSTERIA EN BLOQUE A LA VISTA SIN PAÑETE NI PINTURA

4.3.4. PATIOS

MAMPOSTERIA EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

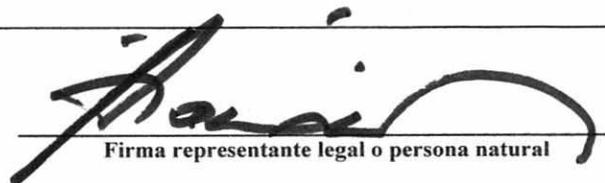
4.5.5. ESPEJO

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.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-21-1516	1
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
		31-may.-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	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 para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 108-56-86 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0125RFFT Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N307900, Número de Manzana Catastral 008 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística 8 del Lote Urbanístico 9, de la urbanización PUENTE LARGO (Localidad Suba), para una (1) edificación de cuatro (4) pisos más un (1) piso no habitable destinada al uso de vivienda multifamiliar, VIS con cuarenta (40) unidades de vivienda, seis (6) cupos de estacionamiento privados, dos (2) cupos de estacionamiento para visitantes, dentro de los cuales se encuentra uno (1) que cumple con dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida y cinco (5) bicicleteros. Titular(es): PROMOTORA FORESTTA 108 S.A.S con NIT 901464010-3 (Representante Legal: NAVARRETE SUAREZ MAURICIO con CC. 19462215). Constructor responsable: NAVARRETE SUAREZ MAURICIO con CC 19462215 Mat: 25202-21413 CND. Características básicas:			

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	b. UPZ No: 20 (La Alhambra), Decr. 0397 DE 2004	b. SECTOR NORMATIVO: 4	c. USOS: I
e. AREA ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	d. EDIFIC.: A	
g. TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	f. ZONA	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
1.2 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: No	h. MODALIDAD	DENSIFICACION MODERADA
	b. Inundación: No	i.3 MICRO-ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar	Sí	No Aplica	40	6	2	5
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la Intervención:		40	6	2	5
						2.4 ESTRATO: 5

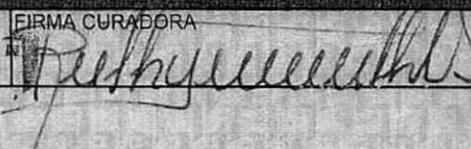
3. CUADRO DE ÁREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:			FORESTTA 108				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1			
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO			3.3 ÁREAS CONSTR.			Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación
LOTE	390.00		VIVIENDA	1.376.18	0.00	0.00	1.376.18	0.00	0.00	0.00
SÓTANO (S)	0.00		COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00		OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	253.50		INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1122.68		INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1376.18		TOTAL INTERVENIDO	1.376.18	0.00	0.00	1.376.18	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	136.50		GESTION ANTERIOR				0.00			DEMOLICIÓN TOTAL: 735.96
			TOTAL CONSTRUIDO	1.376.18			1.376.18			M. LINEALES DE CERRAMIENTO: N.A.

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGÍA		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	17.07		b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	5.00 MTS X TV 57		
c. SÓTANOS	0		LATERAL				NO APLICA		
d. SEMISÓTANO	0		LATERAL				b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR				Altura: NO APLICA mts - Longitud: N.A. mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR				c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	Sí		ENTRE EDIFICACIONE				0.80 MTS X TV 57		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS	5.00 X 5.00	T		NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.65		4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			d. RETROCESOS			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.40		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA - PILOTES		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS			
			b. TIPO DE ESTRUCTURA	COMBINADO		0.00			
			c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última					
			d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo					
			e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA									
Anexo Estudio de suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (19) / Planos Arquitectónicos (9) / Informe de Seguridad Humana (1)									

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO									
UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL. - AREA Y LINDEROS SEGUN PLANO DEFINITIVO CONTENIDOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. - LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRONICO COLOMBIANO NTO 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE REDES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCION 18 0498 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEDANAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ÉSTAS REDES AEREAAS. - EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 603 DE 2007 Y 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ANTE LA S.D.P. - LOS INTERESADOS MANIFIESTAN QUE EL PROYECTO SE DESTINARA A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL... ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE, SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGUN LA RESOLUCION 0017 DE 2017 DE LA COMISION ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1799 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.									

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE									
VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (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 el Subsecretario Jurídico 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.									
SEGUN LA UPZ No. 20 LA ALHAMBRA, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.									

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA				
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
DANIEL MURCIA PABON	GIOVANA VEGA ARIAS	ANDREA PARRA ROJAS	JUANA SANZ MONTANO	
ABOGADO LIDER T.P. 170657CJS	INGENIERA T.P. 2220267201	ARQUITECTA T.P. A25392007 - 62968836	ARQUITECTA T.P. 25700-2300	



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN

11001-1-21-1516

PÁGINA

2

Acto Administrativo No.

FECHA DE RADICACIÓN

31-may-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN

FECHA DE EJECUTORIA

CATEGORÍA: III

## 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00021320010998	25-nov-21	1.376,18	\$56.891.000

## 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 (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.6), modificado por el Artículo II del Decreto 1203 de 2017.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015.).
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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
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, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017.
5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de Área.
6. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
7. 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.
8. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
10. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
11. Tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por el DAMA. Resolución 1198/98 DAMA, Hoy SECRETARIA Distrital de Ambiente.
12. Mitigar los riesgos en los inmuebles destinados de vivienda que se ubiquen en zonas amenaza según los procedimientos y medidas establecidas. Resolución 227 de 2006. Resolución 110 de 2014 IDIGIER.
13. Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía Local para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. Decreto 959 de 2000. Alcaldía Mayor de Bogotá.
14. Cumplir con las Normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios de circulación peatonal del D.C. Decreto 561 de 2015, actualizado por el Decreto 219 de 2016.
15. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
16. Las Intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. Resolución 113583 de 2014 IDU.
17. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
18. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 2981 de 2013.
19. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Decreto 561/15, actualizado por el Decreto 219 de 2016 (Cartilla de Andenes), Resolución 113583 IDU y Código de Policía (Manejo de Escombros).
20. Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas - RETIE (Res 180466 02- Abr. 2017).
21. Dar cumplimiento de las normas del MUAP (Manual de Alumbrado Público).
22. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
23. Art. 2.2.6.1.4.9- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública mas importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalara un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalara un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalara antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2015).
24. Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben aportar las medias de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.
25. De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar declaración del mismo, 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.
26. ACUERDO 20 DE 1995: Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones, Título B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación, Título D: Requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.
27. LEY 400 DE 1997: La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NRS-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 2525 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017.
28. Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, "por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL", así como las Resoluciones 5050 de 2016 y 5405 del 16 de julio de 2018.