



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.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

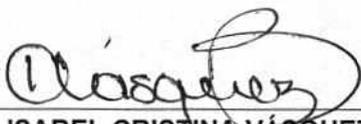
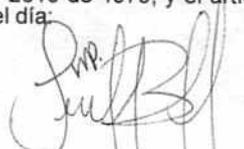
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.		2. Identificación NIT: 900192711-6	
3. Representante legal de la persona jurídica ISABEL CRISTINA VÁSQUEZ ROLDÁN		4. Identificación del representante legal 32562961	
6. Dirección CALLE 122 23-55		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: mariana.ruiz@constrctoracapital.com	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2008020	
		8. Teléfono 4430700 ext. 323	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CENTRIKO HAYUELOS		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores) etc. ó es ÚNICA etapa 4 TORRES 4 ETAPAS	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 490 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 17 81B-50		13. Localidad - UPZ Fontibón - UPZ 112 GRANJAS DE TECHO	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 543	
16. Licencia de urbanismo 11001-1-22-4289	Fecha de ejecutoria 26-dic.-2022	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-3-23-1927
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 9300.60		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 56854.02	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 56854.02		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 01-jun.-2026	
24. Chip(s) SI		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C2178893	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jun.-2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	
		Escritura o Contrato número 668	
		Fecha 28-mar.-2023	
		Notaría 71	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	
		Contrato	
		Fecha 26-oct.-2022	
		Vigencia 25-oct.-2024	
		Prórroga	

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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230250	FECHA 28 NOV 2023
 ISABEL CRISTINA VÁSQUEZ ROLDÁN Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 20 DIC 2023 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.



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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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	/		
Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/		
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	/		

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA 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:

188 FOLIOS + 1 CO

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Laura Valentina Hogue Villamil

Firma del profesional:

c.c: 109132150
28 Nov 2023

Fecha de verificación:

23 NOV - 2023

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 2



CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231122244585692835

Nro Matrícula: 50C-2178893

Pagina 1 TURNO: 2023-785931

Impreso el 22 de Noviembre de 2023 a las 03:02:42 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-05-2023 RADICACIÓN: 2023-29188 CON: ESCRITURA DE: 14-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL VIVIENDA CON AREA DE 17666.02 METROS CUADRADOS CON COEFICIENTE DE LINDEROS Y DEMAS ESC 668 DEL 28/03/2023 NOT CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.668 DE FECHA 28-03-2023 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) PERIMETRO DEL PUNTO A9 AL A11 EN DISTANCIA DE 90.10 MTS, DEL A11 AL A12 EN DISTANCIA DE 6.50 MTS, DEL A12 AL A13 EN DISTANCIA DE 74.25 MTS, DEL A13 AL A14 EN DISTANCIA DE 14.91 MTS, DEL A14 AL A15 EN DISTANCIA DE 43.20 MTS, DE A15 AL A16 EN DISTANCIA DE 48.24 MTS, DEL A16 AL PUNTO 29 EN DISTANCIA DE 4.58 MTS, DEL 29 AL 30 EN DISTANCIA DE 3.18 MTS, DEL 30 AL 31 EN DISTANCIA DE 9.63 MTS, DEL 31 AL 32 EN DISTANCIA DE 12.16 MTS, DEL 32 AL 33 EN DISTANCIA DE 6.98 MTS, DEL 33 AL 34 EN DISTANCIA DE 6.70 MTS, DEL 34 AL 35 EN DISTANCIA DE 7.50 MTS, DEL 35 AL 36 EN DISTANCIA DE 5.26 MTS, DEL 36 AL 37 EN DISTANCIA DE 7.58 MTS, DEL 37 AL 38 EN DISTANCIA DE 3.5 MTS, DEL 38 AL 39 EN DISTANCIA DE 8.11 MTS, DEL 39 AL 40 EN DISTANCIA DE 8.29 MTS, DEL 40 AL 41 EN DISTANCIA DE 8.04 MTS, DEL 41 AL 42 EN DISTANCIA DE 9.11 MTS, DEL 42 AL 43 EN DISTANCIA DE 34.02 MTS, DEL 43 AL 44 EN DISTANCIA DE 8.84 MTS, DEL 44 AL 45 EN DISTANCIA DE 7.96 MTS, DEL 45 AL 46 EN DISTANCIA DE 8.76 MTS, DEL 46 AL 47 EN DISTANCIA DE 7.97 MTS, DEL 47 AL 48 EN DISTANCIA DE 8.50 MTS, DEL 48 AL 49 EN DISTANCIA DE 8.28 MTS, DEL 49 AL PPUNTO A10 EN DISTANCIA DE 55.03 MTS, DEL PUNTO A 10 AL A9 PUNTO DE PARTIDA EN DISTANCIA DE 55.06 MTS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA -NIT:800116748-1 ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES MAPE LTDA MEDIANTE E.P 1551 DE 11-06-2001 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C. , REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-914523. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 914523

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-04-2023 Radicación: 2023-29188

Doc: ESCRITURA 668 del 28-03-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

DE: IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA -NIT:800116748-1

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA 4
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231122244585692835

Nro Matrícula: 50C-2178893

Pagina 3 TURNO: 2023-785931

Impreso el 22 de Noviembre de 2023 a las 03:02:42 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

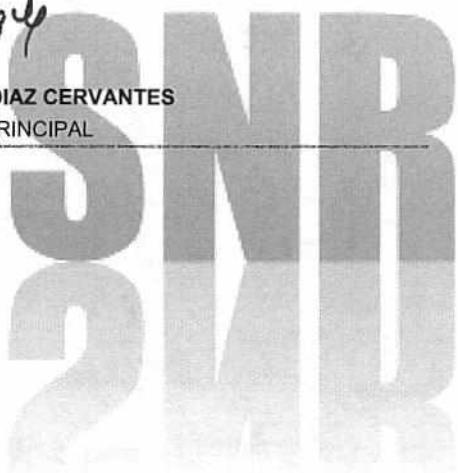
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-785931

FECHA: 22-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 231115741185340807

Nro Matrícula: 50C-2187389

Pagina 1 TURNO: 2023-769178

Impreso el 15 de Noviembre de 2023 a las 03:00:29 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-07-2023 RADICACIÓN: 2023-55369 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA PRIVADA LOTE 2 CON AREA DE 9300.60 M2 CON COEFICIENTE DE 52.83% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2008 DE FECHA 07-07-2023 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMMINADO FAI EL MANANTIAL ADQUIRIO TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNAMEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 668 DE 28-03-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C., ESTE A SU VEZ ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES MAPE LTDA MEDIANTE E.P 1551 DE 11- 06- 2001 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C. , REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-914523. (A.G.R).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # AREA PRIVADA LOTE 2 AGRUPACION DE LOTES MANATIAL- PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2178893

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-2023 Radicación: 2023-55369

Doc: ESCRITURA 2008 del 07-07-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

-AGRUPACION DE LOTES

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.(NIT:9005204847)VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMMINADO FAI EL MANANTIAL -

NIT:900531292-7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*



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

Certificado generado con el Pin No: 231115741185340807

Nro Matrícula: 50C-2187389

Pagina 2 TURNO: 2023-769178

Impreso el 15 de Noviembre de 2023 a las 03:00:29 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-769178

FECHA: 15-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Bogotá D.C., 30 de octubre de 2023

Señores
FIDEICOMITENTES
Bogotá

Referencia: **Certificación calidad de Fideicomitente**

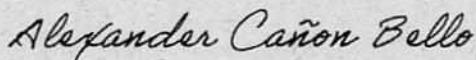
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI EL MANANTIAL - 112938**, constituido mediante contrato fiduciario de fecha 17 de marzo del 2023.

Certificamos que los fideicomitentes del mencionado fideicomiso son:

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	PARTICIPACIÓN
900.192.711	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS	100%
TOTAL		100%

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Atentamente,



Alexander Cañon Bello

JEFE DE GESTIÓN

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL **FIDEICOMISO FAI MANANTIAL**

expedido por la Superintendencia Bancaria y copia del poder conferido por escritura pública No XXXXXXXX del XXXXXX de XXXXXX de XXXXX de la Notaría XXXXXXXXXXXXXXX (XX) de Bogotá D.C., documentos que se protocolizan con la presente escritura.-----

2) Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número XXXXXXXXXXXX (XXXXXX) DEL XX DE XXXXX DE DOS MIL XXXX (2.0XX) DE LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DE BOGOTA D.C., DEBIDAMENTE REGISTRADA, DESAFECTA del gravamen hipotecario de mayor extensión constituido por CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S EL SIGUIENTE INMUEBLE: -----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA
 NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del
 Conjunto Residencial CENTRIKO HAYUELOS situado en la AC 17
 81B 50, de la ciudad de Bogotá.-----

3) Que, para efectos de los derechos notariales y registrales, a esta DESAFECTACION se le asigna un valor de
 XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L. (\$0000000000)

ACTO NRO. 2 VENTA

Presente (el/la) señor(a)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor de edad,
vecina de Bogotá D.C. identificada
con cedula de ciudadanía N° xxxxxxxx
de xxxxxxx, quien obra en el presente
acto en nombre y representación, en su calidad de
representante legal suplente en ejercicio de la sociedad
comercial denominada CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A con
domicilio en Bogotá D.C. constituida mediante escritura
pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del
veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2.012) otorgada
en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo de Bogotá
D.C, con permiso de funcionamiento concedido por la
Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera)
mediante Resolución número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) del XXXXXXXXX (XXXXX) de XXXXXXXXXXXXMESES de
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXAÑO (XXXX), lo cual se acredita con
el certificado de existencia y representación legal
expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que
en copia autenticada se adjunta para su protocolización,
quien para los efectos de este contrato se denominará EL
VENDEDOR, por una parte y por la otra parte «A_FAVOR_DE»

mayor de edad, vecino(a)(s) de Bogotá, de estado civil «ESTADO_CIVIL» identificado (a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número «CEDULAS» expedida en «EXPEDICION» quien(es) en adelante se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) Y manifestó(aron) que ha(a) celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a favor DE EL(LOS) COMPRADOR(ES) y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que EL VENDEDOR tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):-----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del Conjunto Residencial CENTRIKO HAYUELOS situado en el predio con nomenclatura 50C-2178893 en la ciudad de Bogotá, se desarrolla sobre el siguiente bien inmueble:

LOTE 2: Un lote de terreno ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área de 9.300,60 metros cuadrados, cuyo perímetro esta demarcado por los siguientes puntos: del punto A9 al punto A11, en una distancia de 90,10 metros, del punto A11

al punto A12, en una distancia de 6,50 metros, del punto A12 al punto B3, en una distancia de 91,71 metros, del punto B3 al punto B2, en una distancia de 10,00 metros, del punto B2 al punto B1 en una distancia de 3,00 metros, del punto B1 al punto 42, en una distancia de 1,82 metros, del punto 42 al punto 43, en una distancia de 34,02 metros, del punto 43 al punto 44, en una distancia de 8,84 metros, del punto 44 al punto 45, en una distancia de 7,96 metros, del punto 45 al punto 46, en una distancia de 8,76 metros, del punto 46 al punto 47, en una distancia de 7,97 metros, del punto 47 al punto 48, en una distancia de 8,50 metros, del punto 48 al punto 49, en una distancia de 8,28 metros, del punto 49 al punto A10, en una distancia de 55,03 metros, del punto A10 al punto A9 punto de partida, en una distancia de 55,06 metros. Puntos tomados del Plano PH-00 plancha 1 de 1. CEDULA CATASTRAL No. XXXXXXXXXXXX

El inmueble objeto de compraventa se alindera, identifica y se describe así: -----

«LINDEROS_APTO» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Además del dominio privado que se transfiere por este contrato, la venta incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes para cada uno de los apartamentos que es la proporción señalada en el reglamento de propiedad horizontal al(los) inmueble(s) en relación con el valor del conjunto. -----

En la venta no se incluye línea telefónica. -----

PARAGRAFO TERCERO: Los aparatos y equipos instalados en cada una de los apartamentos y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dados por los fabricantes al VENDEDOR.-----

SEGUNDA: El(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula anterior se encuentra(n) sometido(s) al régimen de Propiedad Horizontal, según acto elevado a Escritura pública número XXXXXXXXX (XXXXXX) del XXXXX (XX) de XXXXXXXX del año DOS MIL XXXX (20XX) de la Notaria XXXXX (XX) de Bogotá D.C., debidamente registrada, el día XX DE XXXXXX DE 20XX ----

TERCERA: EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del conjunto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, según la escritura pública de que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y que conoce(n), respeta(n) y se compromete(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda(n) a partir de la fecha de esta escritura, al igual que su(s) causahabiente(s) a cualquier título. -----

CUARTA: EL VENDEDOR adquirió el(los) inmueble(s) objeto de esta compra-venta así: -----

a) Adquirió CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A obrando como vocera del "FIDEICOMISO EL MANANTIAL" por Escritura Pública 668 del 28 de marzo de 2023 de la Notaría 71 de Bogotá. la sociedad IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA. transfirió el derecho de dominio del siguiente bien inmueble por adición de fiducia mercantil al FIDEICOMISO EL MANANTIAL.

b) Por Escritura pública No 2008 del 07 de julio de 2023 de la Notaría 71 de Bogotá CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A obrando como vocera del FIDEICOMISO EL MANANTIAL se realizó la constitución del Reglamento de Propiedad horizontal (Agrupación de lotes Urbanización Manantial de folio 50C-2178893), resultando entre los inmuebles constituidos, el inmueble Matricula Inmobiliaria Nro. 50C-2187388.

d) Por la escritura pública número XXXXX del XX de XXXXXXXX de 201X otorgada en la Notaría *****(**) de Bogotá D.C., dichos inmuebles se sometieron al régimen de propiedad horizontal, a su vez originándose entre otros el inmueble objeto de venta.

y las edificaciones por haberlas construido a sus expensas de acuerdo con los planos aprobados Licencia de construcción con Resolución XXXX del XX de XXXX del 202X, de la Curaduría No 1 de Bogotá.

QUINTA: EL VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar EL PLAN de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato mediante RADICADO NUMERO XXXXXXXXXXXX del XX de XXXX DE 20XX emitido por la Secretaria Distrital del Habitat-----

SEXTA: El(los) inmueble(s) materia del presente contrato es(son) de plena y exclusiva propiedad del VENDEDOR, quien lo(s) posee de manera regular, quieta, pública y pacífica que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente y que dicho(s) inmueble(s) no es(son) objeto de demanda civil, ni está(n) embargado(s), se halla(n) libre(s) de censos, anticresis, arrendamientos consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivados del régimen de propiedad horizontal.-----

PARAGRAFO: Conforme a la Ley EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de esta venta ya sea por evicción o vicios redhibitorios. -----

SEPTIMA: El precio total de esta venta es la suma de «PRECIO» que los comprador(es) pagara(n) así: ---

La suma de «la suma de»-----

Y EL SALDO O SEA LA SUMA DE «CORPORACION_Y_EQUIVALENTES» con el producto de un préstamo que le concederá «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» como se dirá más adelante. --

PARÁGRAFO SEGUNDO.- No obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR renuncia expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.-----

OCTAVO: Que la entrega real y material del inmueble será el día «FECHA_DE_ENTREGA» Fecha en la cual se levantará un acta de entrega del inmueble. -----

Esta fecha podrá ser modificada por acuerdo entre las partes. -----

De no presentarse en esta fecha el comprador, la vivienda se entenderá por entregada, garantizándole(s) que está(n) a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones causados hasta hoy. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la Nación, el departamento o el distrito, a partir de la fecha de entrega del inmueble, correrán por cuenta del(LOS) COMPRADOR(ES).-

PARÁGRAFO: No obstante la fecha de entrega pactada, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) renuncian a la acción resolutoria que se pudiera generar de dicha fecha de entrega.---

NOVENO: RECLAMACIONES: EL COMPRADOR podrá hacer reclamaciones a la EMPRESA VENDEDORA por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material del inmueble, por hechos no imputables a el Comprador o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a la Empresa Vendedora dentro de los XX días siguientes a la fecha de entrega.

DECIMO: Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; pero los gastos notariales de las

Hipotecas, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y registro de hipoteca en segundo grado, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por El(LOS) COMPRADOR(ES).

DECIMO PRIMERO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: De acuerdo al artículo 24 de la ley 675 de 2001, EL VENDEDOR hará la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así

como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

DECIMO SEGUNDO: EL VENDEDOR se obliga a realizar los trámites correspondientes ante la UAECD para la obtención del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.

DECIMO TERCERO: El Vendedor se obliga con el comprador a la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 " (...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados de un (1) año (...).

DECIMO CUARTO: El inmueble se entrega con servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas debidamente instalados con sus medidores, con los gastos de acometida y de conexión de conformidad con lo señalado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

El(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n): a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa

que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido.

b) Que conoce(n) y se obligan a respetar y dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s), al igual que sus causahabientes. -----

c) Que adeudan al VENDEDOR la suma que por concepto del saldo del precio del(los) inmueble(s) que por escritura se le(s) vende, señalada en la cláusula séptima anterior, y que se obliga(n) a pagar al VENDEDOR o a su orden en la forma expresada, y el (los) comprador (es) desde ahora autoriza(n) en forma irrevocable a «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» para que el producto líquido del préstamo que le(s) será otorgado se destine a abonar a la obligación hipotecaria que tiene constituida La Vendedora a favor de ese Banco, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» Si a la fecha de la liquidación del crédito de (el)(los) comprador(es), no existieren obligaciones a cargo de la vendedora para con «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», el (los) comprador(es) autoriza(n) a «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» para que el valor del crédito a él(ellos) otorgado le sea entregado a la vendedora.-----

d) MANIFIESTA ADEMÁS EL (LA) (LOS) COMPRADORA(ES) que «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» inicialmente aprobó un crédito para la adquisición o construcción de vivienda, con un plazo comprendido entre los 5 y los 30 años que será garantizado con hipoteca en primer grado constituida sobre la vivienda financiada. -----

 Previa interrogación de la suscrita Notaria TREITA Y DOS, acerca del estado civil de los(la) otorgantes(e) para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003 sobre afectación a vivienda familiar. Este (os) respondió(eron): MI (nuestro)(s) nombre (s)es (son): «A_FAVOR_DE». ----

Mi(Nuestro) estado civil es: «ESTADO_CIVIL» y es nuestra voluntad no afectar a vivienda familiar, Ley 258 de 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2.003 - ACTO NRO. 3 HIPOTECA «BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

Compareció(eron) nuevamente «A_FAVOR_DE» a quien(es) conozco personalmente, quienes en el presente acto obran en su propio nombre y representación y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o

conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron):---

 Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», establecimiento financiero con domicilio en Bogotá, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: -----

 APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» MATRICULA
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA_INMOBILIARIA» inmueble(s)
 que hace(n) parte del Conjunto Residencial CENTRIKO
 HAYUELOS situado en el predio con nomenclatura AC 17 81B 50
 de la ciudad de Bogotá.

Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la compraventa que antecede. -----

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los)

inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública número XXXXXXXXXX (XXXXX) DEL XXXXX (XX) DE XXXXXX DE DOS MIL XXXX(20XX) otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) de Bogotá D.C. debidamente registrada. -----

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

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue (ron) adquirido(s) por compra a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S según consta en esta misma escritura. -----

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de «PRESTAMO_BANCO» Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la

misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El

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

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreeedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreeedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin

límite de cuantía que tiene la presente garantía.

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

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación

que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o

la norma que lo modifique o sustituya. -----

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me (nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. -----

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). Parágrafo segundo: Sin

perjuicio de lo anterior, El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo, en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor. -----

Octavo: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: -----

a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). -----

b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. -----

c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.-----

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. -----

e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. -----

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. -----

g. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

h. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----

i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los)

bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. ----

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro

gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia

del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor.

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente . -----

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca. -----

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente de pago. -----

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Decimoprimero: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de El(Los) Hipotecante(s).-----

Decimosegundo: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya(n)

cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo, pero sin limitarse, a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre

otros. -----

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho de El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -

Presente el (la) doctor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX expedida en

XXXXXXXXXXXX y manifestó: -----

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto, mediante la escritura pública No. XXXXXXXXXXX del XXXX de XXXX de XXXXX otorgada en la Notaría XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. ----

Segundo: Que en la condición antes mencionada, acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

Se deja constancia que el Constructor no presenta paz y salvo de administración por ser una vivienda nueva y no estar construido mas del 50% del proyecto. -----

Leída que fue por los comparecientes y advertidos del registro, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia.

De igual forma se advierte al interesado la obligación de registrar la presente escritura en un término máximo de 90 días hábiles a partir de la presente escritura.-----

El incumplimiento de esta obligación consiste en la constitución de una nueva escritura pública. -----

COMPROBANTES ANEXOS:

BOLETIN DE NOMENCLATURA NRO.

Avaluo de mayor extensión \$

VALORIZACION Nro.

DR. CARLOS ALBERTO PERRY

C.C.

APODERADO

CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. NIT 900.192.711-6

«A_FAVOR_DE»

C.C.

DR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

«BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

DR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NOTARIO

NOTARIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE BOGOTÁ D.C.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL: CENTRIKO HAYUELOS**

(i) **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S**, sociedad comercial identificada con Nit. 900.192.711-6 con domicilio en Bogotá D.C.; constituida mediante escritura pública número cero cero uno (001) del dos (02) de Enero del año dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín (Antioquia), registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el día 8 de Enero de 2008, bajo el Nro. 01182366 Del libro IX, y transformada a Sociedad por Acciones Simplificada mediante acta No. 9 de la Asamblea de Accionistas de fecha 21 de julio de 2.011, inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá el 8 de agosto de 2.011 bajo el número 01502112 del libro IX, representada en este acto por **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 80.090.710 de Bogotá, obrando como Representante Legal Especial según Escritura Pública Nro. 1781 del 28 de mayo del 2015 de la Notaría 32 de Bogotá, de acuerdo con el poder otorgado por **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO** mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076 de Medellín, en su calidad de PRESIDENTE en ejercicio de la sociedad, todo lo anterior tal y como consta en el mencionado poder general y en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que igualmente la sociedad se encuentra autorizada para la enajenación de los inmuebles correspondientes al proyecto **CENTRIKO HAYUELOS** Sociedad que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**,

(ii) **FIDEICOMISO EL ESCRITORIO**, patrimonio autónomo identificado con Nit. 900531292-7 constituido mediante documento privado de fecha 24 de marzo de 2021 cuya vocera y administradora es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, debidamente constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C. Para el presente acto el Fideicomiso se encuentra representado por **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.090.710 de Bogotá, según poder especial a él conferido por el patrimonio autónomo, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE TRADENTE, y el de la otra EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES)**

mayor(es) de edad, identificado(a)(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, y que para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL COMPRADOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se consigna en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE: LA EMPRESA VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa, a **EL COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan; el derecho de dominio y posesión material de que es titular sobre el(los) siguiente(s) bien(es) del Conjunto Residencial **CENTRIKO HAYUELOS**.

Apartamento: _____ Torre _____ área _____

Se enajena con todas sus mejoras, anexidades y dependencias. EL inmueble anteriormente mencionado hace parte integrante de El Conjunto Residencial **CENTRIKO HAYUELOS**, situado en el predio con nomenclatura AC 17 81B 50 de Bogotá DC, aprobado mediante licencia de construcción No.11001-3-23-1927 expedida en la Curaduría Urbana No.3 de Bogotá con fecha de ejecutoria de 17 de noviembre de 2023.

EL VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar EL PLAN de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato mediante RADICADO NUMERO XXXXXXXXXXXX del XX de XXXX DE 20XX emitido por la Secretaria Distrital del Habitat.

PARAGRAFO PRIMERO: La Empresa Vendedora advierte expresamente que en el presente contrato de compraventa se incluye la acometida para televisión, la acometida para gas (sin medidor) y la acometida telefónica. El cargo por conexión de gas, energía y el servicio de televisión están a cargo de el(los) prometiende(s) comprador(es) y deberán ser tramitados por este(os). La Empresa Vendedora ha realizado un convenio con una empresa de telecomunicaciones para la prestación de servicio de la línea telefónica.

PARAGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operara de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación.

SEGUNDA: EL PROMITENTE VENDEDOR es propietario del lote identificado con Matricula Inmobiliaria Número 50C-2178893 cuyas áreas, medidas y linderos fueron los siguientes:

Un lote de terreno ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área de 17.666,02 metros cuadrados, cuyo perímetro esta demarcado por los siguientes puntos: del punto A9 al punto A11, en una distancia de 90,10 metros, del punto A11 al punto A12, en una distancia de 6,50 metros, del punto A12 al punto A13, en una distancia de 74,25 metros, del punto A13 al punto A14, en una distancia de 14,91 metros, del punto A14 al punto A15, en una distancia de 43,20 metros, del punto A15 al punto A16, en una distancia de 48,24 metros, del punto A16 al punto 29, en una distancia de 4,58 metros, del punto 29 al punto 30, en una distancia de 3,18 metros, del punto 30 al punto 31, en una distancia de 9,63 metros, del punto 31 al punto 32, en una distancia de 12,16 metros, del punto 32 al punto 33, en una distancia de 6,98 metros, del punto 33 al punto 34, en una distancia de 6,70 metros, del punto 34 al punto 35, en una distancia de 7,50 metros, del punto 35 al punto 36, en una distancia de 5,26 metros, del punto 36 al punto 37, en una distancia de 7,58 metros, del punto 37 al punto 38, en una distancia de 3,55 metros, del punto 38 al punto 39, en una distancia de 8,11 metros, del punto 39 al punto 40, en una distancia de 8,29 metros, del punto 40 al punto 41, en una distancia de 8,04 metros, del punto 41 al punto 42, en una distancia de 9,11 metros, del punto 42 al punto 43, en una distancia de 34,02 metros, del punto 43 al punto 44, en una distancia de 8,84 metros, del punto 44 al punto 45, en una distancia de 7,96 metros, del punto 45 al punto 46, en una

distancia de 8,76 metros, del punto 46 al punto 47, en una distancia de 7,97 metros, del punto 47 al punto 48, en una distancia de 8,50 metros, del punto 48 al punto 49, en una distancia de 8,28 metros, del punto 49 al punto A10, en una distancia de 55,03 metros, del punto A10 al punto A9 punto de partida, en una distancia de 55,06 metros, Puntos tomados del Plano CU1F403/4-07 .

TERCERA: TITULOS DE ADQUISICION: Adquirió **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A** obrando como vocera del "FIDEICOMISO EL MANANTIAL" por Escritura Pública 668 del 28 de marzo de 2023 de la Notaría 71 de Bogotá. la sociedad **IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA**. transfirió el derecho de dominio del siguiente bien inmueble por adición de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO EL MANANTIAL**.

La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del proyecto **CENTRIKO HAYUELOS** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: LOS CONTRATANTES, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se regirán por las siguientes normas:

a. Con este contrato de promesa se firma por las partes las especificaciones y condiciones generales de el (los) inmueble(s) respectivo(s) y las de su construcción, fachada, acabados, interiores de pisos, cocina, baños, tipo de ventanería, etc., serán descritas detalladamente en el anexo que hará parte integral del contrato de promesa de compraventa y suscrito por las partes. Especificaciones que servirán como norma para regir las relaciones entre LOS CONTRATANTES para así establecer lo que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá (n) derecho de exigir y los que LA PROMETIENTE VENDEDORA está obligada a entregar como se indican en los planos aprobados.

b. En caso de que a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMETIENTE VENDEDORA material publicitario entregado en preventas contiene medidas aproximadas y generales. Las dimensiones exactas de construcción son las contenidas en los planos aprobados.

En el evento de que las partes acuerden reformas al inmueble objeto de la promesa de compraventa, estas y su forma de pago, se consignarán en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta promesa y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas.

QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula primera es la suma de: _____ y su forma de pago estará consignada en dicho contrato de promesa de compraventa y será como

aparece a continuación:

A. La suma de \$ _____ correspondiente a un préstamo que el prometiende comprador tramitará con _____, y lo tendrá aprobado a más tardar el día _____ de _____ de 2.02 _____, de lo contrario la prometiende vendedora podrá dar por terminado este contrato.

B. _____

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que la Entidad que otorga el préstamo, niegue el crédito o sea aprobado parcialmente al Prometiende Comprador, La Empresa Vendedora se reserva la facultad o el derecho a dar por terminado unilateralmente el contrato de promesa de compraventa y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato.

En caso de que el crédito sea negado o solo sea aprobado parcialmente, y el comprador no acepte este crédito parcial, deberá enviar una carta a la Empresa Vendedora solicitando la devolución de los dineros entregados como abono al valor del inmueble. La prometiende vendedora devolverá los dineros exceptuando los gastos en que incurra el estudio del crédito (avalúo, estudio de títulos, estudio de crédito) dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que el Prometiende Comprador haga entrega de la notificación de la negación del crédito con una carta adjunta en la que solicita la devolución de los dineros con sus respectivos soportes, estos dineros se entregarán sin intereses y no habrá lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato. En caso de que la negación del crédito sea por reportes en las centrales de riesgo dará lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato. Por consiguiente, el Prometiende Comprador autoriza expresamente a la Prometiende Vendedora a retener de los dineros ya cancelados la multa pactada en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si el crédito es negado y el inmueble al que se hace mención en la cláusula PRIMERA tiene modificaciones solicitadas por el comprador, el costo de estas deberá ser asumido por el Prometiende Comprador, valor que se descontará de los dineros entregados a la Prometiende Vendedora.

PARAGRAFO TERCERO: Los pagos que efectúe el Prometiente Comprador serán aplicados, en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARAGRAFO CUARTO: INTERESES POR MORA: El incumplimiento en el pago por parte del Prometiente Comprador, de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta promesa, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, causará un interés legal permitido por la ley, sin sobre pasar el tope de usura, pagaderos por mensualidades vencidas.

En caso de que CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ceda a otra persona jurídica el contrato de promesa de compraventa se entenderá que el promitente comprador también cede a dicha persona jurídica esta autorización de desembolso.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO: La Empresa Vendedora garantiza que el inmueble materia de esta promesa es de su exclusiva propiedad y que lo transferirá libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción: **a)** del Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido de conformidad con la cláusula SEPTIMA de esta promesa. **b)** una hipoteca abierta constituida por el Prometiente Vendedor a favor de SCOTIA BANK, gravamen del que será(n) desahogado(s) el (los) inmuebles en el mismo acto de la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato.

La Empresa Vendedora se obliga a acudir al saneamiento de lo que se promete vender, por evicción o por vicios redhibitorios.

SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Los inmuebles objeto de promesa de compraventa, están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2.001. En el reglamento se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos, etc. Al momento de la entrega del inmueble, La Prometiente Vendedora hará entrega del Reglamento de Propiedad Horizontal en medio magnético.

PARAGRAFO PRIMERO: DESTINACION: El inmueble materia de este contrato, se destinará exclusivamente a: VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por el ADQUIRIENTE O CAUSAHABIENTE a cualquier título.

PARAGRAFO SEGUNDO: MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La Prometiente Vendedora podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal antes de escrituración del inmueble, siempre y cuando dicha modificación no afecte los coeficientes ni las áreas comunes pactadas en el presente contrato.

OCTAVA: ENTREGA MATERIAL: La entrega del (Los) inmueble(s) prometidos en venta se efectuará el _____ de _____ de _____. No obstante el señalamiento de este plazo, la Promitente Vendedora dispondrá de un plazo de gracia de 60 días para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo la entrega material no se hubiere hecho, La Prometiente Vendedora deberá reconocer a el Prometiente Comprador durante los 120 días siguientes una suma de XXXXX por cada 30 días correspondiente a un cánón de arrendamiento, que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido los bienes. Vencido este plazo se entenderá que hay incumplimiento por parte de la Prometiente Vendedora y el Prometiente Comprador podrán aplicar contra esta lo previsto en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo a lo establecido por el código civil. Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito deben ser probados por el promitente vendedor.

En el evento que esta fecha se tenga que modificar la promitente vendedora hará saber por escrito al Prometiente Comprador a la dirección suministrada por este, la cual será enviada por correo certificado.

En caso de no ser entregado el inmueble por que el Prometiente Comprador no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones contraídas en la cláusula quinta del presente contrato, el Prometiente Comprador no se exime del pago de los gastos de administración, servicios públicos e intereses que tendrá que asumir a partir de la fecha pactada y en caso de no recibir estando cumplidas todas las obligaciones, la promitente vendedora tendrá derecho a considerar que los inmuebles han sido recibidos por el Prometiente Comprador a entera satisfacción, habiendo cumplido la promitente vendedora con la obligación de entregar y desde ese momento serán a cargo del Prometiente Comprador todos los gastos, servicios públicos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por la promitente vendedora.

PARAGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia que La Prometiente Vendedora podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a El Prometiente Comprador en la fecha establecida para ello si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula QUINTA de esta promesa y las demás cláusulas de la misma.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Empresa Vendedora declara que efectuará las obras exigidas por el Distrito para la aprobación del Conjunto Residencial; igualmente declara que hará entrega del inmueble con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.

PARAGRAFO TERCERO: INTERESES DE SUBROGACION. El Promitente Comprador reconocerá al promitente vendedor el 1.5% mes vencido sobre el valor del crédito desde el momento de la entrega hasta la subrogación del mismo.

PARAGRAFO CUARTO: ENTREGA DE BIENES COMUNES. La Prometiente Vendedora hará entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete vender y comprar se otorgará en la Notaría TREINTA Y DOS de Bogotá D.C., el día _____ de _____ de 201____, o antes si las partes lo acuerdan. Se fija como hora las 10:00 am. Para el otorgamiento de la escritura pública cada una de las partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvos exigidos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que La Empresa Vendedora podrá NO AUTORIZAR LA ELABORACION de la escritura pública de compraventa si el Prometiente Comprador no está a paz y salvo con las obligaciones adquiridas hasta la fecha por todo concepto.

PARAGRAFO PRIMERO: Si para la firma de la escritura, Scotia Bank solicita al Prometiente Comprador actualización de la información que soporte capacidad de pago y endeudamiento, este dispondrá de diez (10) días para suministrarla.

DECIMA: IMPUESTOS: La Empresa Vendedora tendrá a su cargo el pago de servicios, tales como: Energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, cuota de administración de la copropiedad, etc., hasta el día en que haga la entrega material del inmueble o hasta el día en el cual éste

deba ser recibido por el comprador de acuerdo a lo establecido en esta promesa. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de la Prometiente Vendedora, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre el inmueble hasta la fecha de entrega del inmueble en venta. En caso de que después de esta fecha se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán de cargo del comprador. De conformidad con la ley 9 de 1989, la obligación de pago de los impuestos que graven el inmueble corresponderá al enajenante, esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador. De conformidad con la ley 9 de 1989, el pago impuesto predial corresponderá al prometiente vendedor en lo que respecta a la vigencia del año fiscal en que se otorga la escritura pública de compraventa y anteriores.

DECIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de la suma del 10% del valor total de los inmuebles. En caso de incumplimiento por parte del Prometiente Comprador, la prometiente Vendedora descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio del inmueble al Prometiente Comprador sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. En caso de incumplimiento por parte del Prometiente Vendedor, ésta estará obligada a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si el Prometiente Comprador decide terminar el contrato, la Prometiente Vendedora está obligada a devolver el dinero abonado por el Prometiente Comprador, sin intereses, dentro de los cinco días hábiles al incumplimiento.

PARAGRAFO PRIMERO: Si el comprador registra un atraso de más de 30 días en el pago de alguna de las obligaciones, el Prometiente Vendedor podrá dar por terminado unilateralmente este contrato, dando lugar a la aplicación de lo pactado en esta cláusula.

PARAGRAFO SEGUNDO: Después de la firma de esta promesa los pagos que se efectúen en la Fiduciaria no hacen parte del cumplimiento de las obligaciones adquiridas en esta promesa. El retiro de los mismos será a cargo del Prometiente Comprador al cual se le descontará por parte de la Fiduciaria el gravamen a las transacciones financieras a que haya lugar.

DECIMA SEGUNDA: CAUSAL DE TERMINACION DEL CONTRATO: En caso de fallecimiento de una de las personas que integra la parte compradora el contrato se dará por terminado. La prometiente vendedora entregará los dineros recibidos en parte de pago a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. La prometiente vendedora reconocerá un interés del 0,3% mes vencido sobre los dineros cancelados como parte de pago, a partir de la fecha de fallecimiento, hasta la entrega del dinero.

DECIMA TERCERA: DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las partes por razón del presente contrato, serán dirimidas por la Justicia ordinaria.

DECIMA CUARTA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; pero los gastos notariales de las Hipotecas, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y Registro de hipoteca en segundo grado, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por el Prometiente Comprador, igualmente los gastos por estudio de crédito, avalúos, estudios de títulos, serán asumidos por el Prometiente Comprador.

DECIMA QUINTA: CESION DE DERECHOS: La Empresa Vendedora se reserva la facultad de aceptar la cesión de éste contrato por parte del COMPRADOR. La aceptación se hará por escrito y el cedente y el cesionario quedan solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio. Dado el caso que el EL PROMETIENTE COMPRADOR haya realizado abonos al inmueble por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a nuestra cuenta. Igualmente, el prometiente comprador acepta que la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** ceda el presente contrato a cualquier persona jurídica o natural.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbalmente o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEPTIMA: RECLAMACIONES: EL COMPRADOR podrá hacer reclamaciones a la EMPRESA VENDEDORA por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material de que trata la cláusula OCTAVA de este contrato, por hechos no imputables a el Comprador o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a la Empresa Vendedora dentro de los 10 días siguientes a la fecha de entrega.

Al momento de la entrega del inmueble se firma, por ambas partes, un acta en la cual serán consignadas las observaciones de daños o imperfecciones que sean evidenciadas en ese momento, imperfecciones que deben ser resueltas por el prometiente vendedor dentro del mes siguiente a la entrega.

DECIMA OCTAVA: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S se obliga a realizar los trámites correspondientes ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC para la obtención del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.

DECIMA NOVENA: Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con la vendedora las oficinas de CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ubicadas en la Calle 122 No 23- 55, Bogotá D.C. y en caso de notificación al Prometiente Comprador será en los teléfonos _____

y dirección _____ barrio _____

VIGESIMA: El prometiente vendedor se obliga con el prometiente comprador a la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 " (...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año (....)

VIGESIMA PRIMERA: El promitente vendedor se compromete a tramitar el desenglobe, de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

VIGESIMA SEGUNDA. El Prometiente Comprador manifiesta que leyó detenida y cuidadosamente esta promesa de compraventa y la encontró aceptable.

Para constancia se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y valor en Bogotá D.C. el día, _____ de _____ de 2.01_____, por las partes.

PABLO ECHEVERRI JARAMILLO
C.C. 71.375.076 de Medellín
Gerente

Autorizo(amos)a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S para que con fines de información financiera consulte, reporte, registre y circule información a las entidades de consultas de Base de Datos sobre todas nuestras operaciones financieras y crediticias que bajo cualquier modalidad se nos hubieren otorgado o se nos otorguen en el futuro.

DEUDOR 1
CEDULA No. _____ de _____

Estado civil.

Mail:

DEUDOR 2
CEDULA No. _____ de _____

Estado civil.

Mail:

Bogotá D.C., 07 de noviembre de 2023

Señores

SECRETARIA DE HABITAT DE BOGOTA
Ciudad

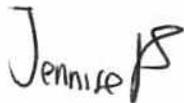
Referencia: Coadyuvancia

Asunto: Solicitud de Trámites

El patrimonio autónomo denominado **FAI EL MANANTIAL**, constituido mediante documento privado el 24 de diciembre de 2019, NIT 900.531.292.7, actuando a través de su vocera CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil N° 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución N°876 del 13 de junio de 2012, quien a su vez actúa mediante su apoderada especial **JENNIFER ANDREA BALLESTEROS MONSALVE** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogota, identificada con la cedula de ciudadanía numero 1.012.394.912 expedida en Bogota, por medio del presente coadyuva, en calidad de propietario de los inmuebles identificados con los folio de matrícula inmobiliaria número No 50C-2187389, **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.** identificada con Nit. 900.192.711-6, quien actúa a través de su representante legal especial **ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 32.562.961 de Yarumal Antioquia y **MARIANA DEL PILAR RUIZ GÓMEZ** quien actúa como Directora de Gestión de proyectos, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 1.030.537.90, para que ante su despacho trámite el Permiso de Enajenación del proyecto CENTRIKO ubicado en el predio identificado con folio de matrícula No 50C-2187389

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Atentamente,



JENNIFER ANDREA BALLESTEROS MONSALVE

Apoderada Especial

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI EL MANANTIAL

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL ENCARGO FIDUCIARIO EF CENTRIKO ETAPA 1 NIT 900.520.484-7

Certifica

Que de acuerdo a lo establecido en el contrato fiduciario de administración inmobiliaria EF CENTRIKO ETAPA 1 constituido mediante el documento de fecha 26 de Octubre de 2022 el proyecto inmobiliario se encuentra a la fecha Vigente, así mismo certificamos que en el PROYECTO se encuentra(n) registrada(s) 76 unidad(es) inmobiliaria(s) comprometida(s), las cuales corresponden al 72,38%, de las 105 unidades totales del proyecto, equivalente a la suma de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE *** (\$42,453,257,000.00).

Así mismo el valor recaudado a la fecha 15 de Noviembre del año 2023 por los vinculados al proyecto equivalente a la suma de DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS CON 89/100 M/CTE *** (\$2,242,479,813.89).

La presente certificación se expide en Bogotá D.C. a los 20 días de Noviembre de 2023 por solicitud del fideicomitente.



LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

Anexo Detalle de Ventas
Proyecto: 1030

	Valor Unidad	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagado	Saldo a Favor
TOTAL	\$42,453,257,000.00	\$0.00	\$12,450,230,508.00	\$30,003,026,492.00	\$2,242,479,813.89	\$40,210,777,186.11	\$0.00	\$0.00

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
1	108979	80748646	LUIS ALFREDO JAIMES FERNANDEZ	919301153365	PROY-PROY-1-1203	ACT	\$524,570,000.00	\$0.00	\$157,371,000.00	\$367,199,000.00	\$37,630,162.00	\$486,939,838.00	\$0.00	\$0.00
2	108983	80390598	CARLOS JULIO ORJUELA RIVEROS	919301153393	PROY-PROY-1-1701	ACT	\$606,765,000.00	\$0.00	\$189,500,000.00	\$417,265,000.00	\$54,500,000.00	\$552,265,000.00	\$0.00	\$0.00
3	108987	79745528	IVAN RODRIGO CASALLAS BAYER	919301153350	PROY-PROY-1-906	ACT	\$498,295,000.00	\$0.00	\$149,488,500.00	\$348,806,500.00	\$48,802,038.00	\$449,492,962.00	\$0.00	\$0.00
4	108990	71296129	JOHN SEBASTIAN RESTREPO VELEZ	919301153387	PROY-PROY-1-1601	ACT	\$620,950,000.00	\$0.00	\$124,190,000.00	\$496,760,000.00	\$31,717,000.00	\$589,233,000.00	\$0.00	\$0.00
5	108992	52888228	ADRIANA MARCELA FLOREZ TRIANA	919301153317	PROY-PROY-1-403	ACT	\$502,450,000.00	\$0.00	\$150,735,000.00	\$351,715,000.00	\$23,932,540.00	\$478,517,460.00	\$0.00	\$0.00
6	109006	1110480150	JOSE WILLIAM PEREZ PRIETO	919301153308	PROY-PROY-1-206	ACT	\$430,600,000.00	\$0.00	\$142,000,000.00	\$288,600,000.00	\$95,500,000.00	\$335,100,000.00	\$0.00	\$0.00
7	109027	1016085045	ERWIN JAIME GARCIA GONZALEZ	919301153335	PROY-PROY-1-703	ACT	\$562,610,000.00	\$0.00	\$168,783,000.00	\$393,827,000.00	\$39,110,500.00	\$523,499,500.00	\$0.00	\$0.00
8	109131	39722753	MARIA ESTHER ORJUELA RIVEROS	919301153330	PROY-PROY-1-604	ACT	\$520,630,000.00	\$0.00	\$167,630,000.00	\$353,000,000.00	\$98,200,000.00	\$422,430,000.00	\$0.00	\$0.00
9	109687	80163368	JOSE LUIS OTALORA PUENTES	919301153401	PROY-PROY-1-1803	ACT	\$550,715,000.00	\$0.00	\$167,300,000.00	\$383,415,000.00	\$61,700,000.00	\$489,015,000.00	\$0.00	\$0.00
10	110786	1030641629	ERIKA LORENA MARTINEZ ACEVEDO	919301153376	PROY-PROY-1-1402	ACT	\$654,700,000.00	\$0.00	\$196,410,000.00	\$458,290,000.00	\$52,064,515.00	\$602,635,485.00	\$0.00	\$0.00
11	110797	1056029580	CAMILO ERNESTO CASAS AVILA	919301153314	PROY-PROY-1-306	ACT	\$475,950,000.00	\$0.00	\$198,378,000.00	\$277,572,000.00	\$14,630,000.00	\$461,320,000.00	\$0.00	\$0.00



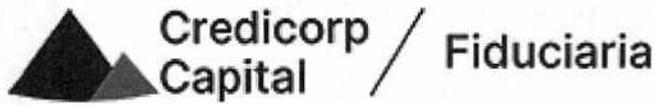
**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
12	110809	7919034	JOSE JULIAN CUARTAS LOPEZ	919301153345	PROY-PROY-1-901	ACT	\$628,040,000.00	\$.00	\$225,226,962.00	\$402,813,038.00	\$96,269,962.00	\$531,770,038.00	\$.00	\$.00
13	110813	35323758	ELIZABETH BEJARANO De SANDOVAL	919301153362	PROY-PROY-1-1106	ACT	\$469,080,000.00	\$.00	\$140,724,000.00	\$328,356,000.00	\$42,950,000.00	\$426,130,000.00	\$.00	\$.00
14	110819	1016032399	JHON ESTEBAN CASAS GUTIERREZ	919301153340	PROY-PROY-1-802	ACT	\$627,930,000.00	\$.00	\$188,379,000.00	\$439,551,000.00	\$64,526,919.00	\$563,403,081.00	\$.00	\$.00
15	111103	79950453	JAVIER FERNANDO PARRA RODRIGUEZ	919301153385	PROY-PROY-1-1505	ACT	\$504,905,000.00	\$.00	\$50,490,500.00	\$454,414,500.00	\$17,290,994.00	\$487,614,006.00	\$.00	\$.00
16	111105	1019060402	ALEJANDRO DAVID LOPEZ GODOY	919301153342	PROY-PROY-1-804	ACT	\$563,260,000.00	\$.00	\$112,652,000.00	\$450,608,000.00	\$27,689,500.00	\$535,570,500.00	\$.00	\$.00
17	111106	1031134805	DORIAN ESTEFANY SEGURA WILCHES	919301153341	PROY-PROY-1-803	ACT	\$540,240,000.00	\$.00	\$108,048,000.00	\$432,192,000.00	\$33,200,000.00	\$507,040,000.00	\$.00	\$.00
18	111111	7175512	RAUL ARMANDO RUIZ AYURE	919301153382	PROY-PROY-1-1502	ACT	\$655,285,000.00	\$.00	\$354,500,000.00	\$300,785,000.00	\$50,500,000.00	\$604,785,000.00	\$.00	\$.00
19	113361	52537778	CAROLINA PRECIADO ZAPATA	919301153327	PROY-PROY-1-601	ACT	\$615,170,000.00	\$.00	\$123,034,000.00	\$492,136,000.00	\$15,006,472.00	\$600,163,528.00	\$.00	\$.00
20	113363	80130018	MAURICIO PRADA VELOSA	919301153361	PROY-PROY-1-1105	ACT	\$503,120,000.00	\$.00	\$150,936,000.00	\$352,184,000.00	\$13,700,000.00	\$489,420,000.00	\$.00	\$.00
21	113367	1016055303	STEPHANIE CASALLAS SEPULVEDA	919301153346	PROY-PROY-1-902	ACT	\$647,880,000.00	\$.00	\$79,680,000.00	\$568,200,000.00	\$16,316,600.00	\$631,563,400.00	\$.00	\$.00
22	113369	52479535	CLAUDIA MILENA PARRA NIÑO	919301153354	PROY-PROY-1-1004	ACT	\$564,920,000.00	\$.00	\$169,476,000.00	\$395,444,000.00	\$78,580,000.00	\$486,340,000.00	\$.00	\$.00
23	113370	79813070	CESAR AUGUSTO GARCIA CURREA	919301153348	PROY-PROY-1-904	ACT	\$551,415,000.00	\$.00	\$110,283,000.00	\$441,132,000.00	\$21,900,000.00	\$529,515,000.00	\$.00	\$.00
24	113372	52983316	KAREN LORENA RIAÑO CASTAÑEDA	919301153352	PROY-PROY-1-1002	ACT	\$626,560,000.00	\$.00	\$187,968,000.00	\$438,592,000.00	\$38,826,000.00	\$587,734,000.00	\$.00	\$.00



CredicorpCapital / Fiduciaria

LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
25	113375	79696526	CESAR AUGUSTO MURILLO GAMBOA	919301153313	PROY-PROY-1-305	ACT	\$433,209,000.00	\$0.00	\$86,642,000.00	\$346,567,000.00	\$31,879,000.00	\$401,330,000.00	\$0.00	\$0.00
26	113378	52312714	CAROLINA RAMIREZ RODRIGUEZ	919301153359	PROY-PROY-1-1103	ACT	\$565,685,000.00	\$0.00	\$113,137,000.00	\$452,548,000.00	\$27,034,023.00	\$538,650,977.00	\$0.00	\$0.00
27	113397	52371219	ELIANA ORBEGOZO ESPINOSA	919301153343	PROY-PROY-1-805	ACT	\$488,860,000.00	\$0.00	\$166,827,727.00	\$322,032,273.00	\$7,961,520.00	\$480,898,480.00	\$0.00	\$0.00
28	113407	51740191	CLAUDIA GUZMAN BERNAL	919301153383	PROY-PROY-1-1503	ACT	\$564,905,000.00	\$0.00	\$184,905,000.00	\$380,000,000.00	\$32,100,000.00	\$532,805,000.00	\$0.00	\$0.00
29	113411	20687247	SANDRA LILIANA JIMENEZ SANCHEZ	919301153332	PROY-PROY-1-606	ACT	\$487,025,000.00	\$0.00	\$264,908,500.00	\$222,116,500.00	\$40,140,000.00	\$446,885,000.00	\$0.00	\$0.00
30	113414	1016096259	JORGE IVAN PINZON CADENA	919301153322	PROY-PROY-1-502	ACT	\$638,510,000.00	\$0.00	\$191,553,000.00	\$446,957,000.00	\$94,698,352.00	\$543,811,648.00	\$0.00	\$0.00
31	113416	1023947286	JORGE ALEJANDRO SANCHEZ URREGO	919301153372	PROY-PROY-1-1304	ACT	\$589,645,000.00	\$0.00	\$176,893,500.00	\$412,751,500.00	\$26,068,842.00	\$563,576,158.00	\$0.00	\$0.00
32	113420	1018426780	JIMMY ALEJANDRO MUÑOZ CARDOZO	919301153371	PROY-PROY-1-1303	ACT	\$556,895,000.00	\$0.00	\$196,895,000.00	\$360,000,000.00	\$47,747,000.00	\$509,148,000.00	\$0.00	\$0.00
33	113425	41637976	MARLEN BERNAL De GRIJALBA	919301153328	PROY-PROY-1-602	ACT	\$608,000,000.00	\$0.00	\$608,000,000.00	\$0.00	\$22,511,000.00	\$585,489,000.00	\$0.00	\$0.00
34	113443	13875598	EDUARDO SEBASTIAN CAÑAS ESTRADA	919301153363	PROY-PROY-1-1201	ACT	\$566,988,000.00	\$0.00	\$150,096,000.00	\$416,892,000.00	\$37,780,000.00	\$529,208,000.00	\$0.00	\$0.00
35	114522	1022924332	Angie Vanessa González Castilla	919301153358	PROY-PROY-1-1102	ACT	\$635,300,000.00	\$0.00	\$127,060,000.00	\$508,240,000.00	\$40,500,000.00	\$594,800,000.00	\$0.00	\$0.00
36	114525	35520888	MARIA ELSA MOLINA NIETO	919301153406	PROY-PROY-1-801	ACT	\$619,560,000.00	\$0.00	\$332,500,000.00	\$287,060,000.00	\$9,500,000.00	\$610,060,000.00	\$0.00	\$0.00
37	114532	1140051	RONALDO OTONIEL CASTILLO VILLATORO	919301153338	PROY-PROY-1-706	ACT	\$495,675,000.00	\$0.00	\$99,135,000.00	\$396,540,000.00	\$9,000,000.00	\$486,675,000.00	\$0.00	\$0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
38	114535	52154279	DORIS AMANDA LOPEZ ROJAS	919301153395	PROY-PROY-1-1703	ACT	\$589,630,000.00	\$0.00	\$170,889,000.00	\$418,741,000.00	\$15,286,038.00	\$574,343,962.00	\$0.00	\$0.00
39	114540	1018441905	ANGELA NATALIA PEREZ RODRIGUEZ	919301153319	PROY-PROY-1-405	ACT	\$471,430,000.00	\$0.00	\$188,572,000.00	\$282,858,000.00	\$8,210,433.00	\$463,219,567.00	\$0.00	\$0.00
40	114542	43738887	YOLANDA BARBOSA GUERRA	919301153325	PROY-PROY-1-505	ACT	\$495,930,000.00	\$0.00	\$99,186,000.00	\$396,744,000.00	\$14,500,000.00	\$481,430,000.00	\$0.00	\$0.00
41	115630	1016070999	CAMILO ANDRES COLORADO RAMOS	919301153310	PROY-PROY-1-302	ACT	\$620,470,000.00	\$0.00	\$186,141,000.00	\$434,329,000.00	\$17,500,000.00	\$602,970,000.00	\$0.00	\$0.00
42	115632	1023963709	DANIELA DIAZ CASTEBLANCO	919301153405	PROY-PROY-1-501	ACT	\$627,090,000.00	\$0.00	\$188,127,000.00	\$438,963,000.00	\$7,508,211.00	\$619,581,789.00	\$0.00	\$0.00
43	115634	1026278160	DANIEL MAURICIO MONROY HERNANDEZ	919301153389	PROY-PROY-1-1603	ACT	\$589,925,000.00	\$0.00	\$176,978,000.00	\$412,947,000.00	\$55,771,000.00	\$534,154,000.00	\$0.00	\$0.00
44	115635	41661941	MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ FIGUEROA	919301153326	PROY-PROY-1-506	ACT	\$496,150,000.00	\$0.00	\$307,177,000.00	\$188,973,000.00	\$7,670,000.00	\$488,480,000.00	\$0.00	\$0.00
45	115636	52178374	DEYSI NAYIBE FIGUEREDO LAGOS	919301153370	PROY-PROY-1-1302	ACT	\$616,465,000.00	\$0.00	\$123,293,000.00	\$493,172,000.00	\$34,547,081.00	\$581,917,919.00	\$0.00	\$0.00
46	115637	52979731	DIANA MARCELA ESPINOSA PINEDA	919301153333	PROY-PROY-1-701	ACT	\$618,020,000.00	\$0.00	\$123,604,000.00	\$494,416,000.00	\$10,250,000.00	\$607,770,000.00	\$0.00	\$0.00
47	115639	1016027888	MONICA LIZETH SANCHEZ AREVALO	919301153360	PROY-PROY-1-1104	ACT	\$573,570,000.00	\$0.00	\$172,071,000.00	\$401,499,000.00	\$35,916,000.00	\$537,654,000.00	\$0.00	\$0.00
48	115689	52907138	YENNY VIVIANA MUÑOZ PARDO	919301153364	PROY-PROY-1-1202	ACT	\$631,455,000.00	\$0.00	\$189,436,500.00	\$442,018,500.00	\$39,180,000.00	\$592,275,000.00	\$0.00	\$0.00
49	115957	80437120	CARLOS ALBERTO LEON JIMENEZ	919301153379	PROY-PROY-1-1405	ACT	\$520,235,000.00	\$0.00	\$113,110,319.00	\$407,124,681.00	\$29,240,319.00	\$490,994,681.00	\$0.00	\$0.00
50	115966	51763842	ADRIANA GUZMAN BERNAL	919301153384	PROY-PROY-1-1504	ACT	\$553,300,000.00	\$0.00	\$553,300,000.00	\$0.00	\$50,500,000.00	\$502,800,000.00	\$0.00	\$0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
51	116076	1016084110	MARY JULIETH PULIDO ALFONSO	919301153367	PROY-PROY-1-1205	ACT	\$490,620,000.00	\$0.00	\$147,186,000.00	\$343,434,000.00	\$29,694,999.00	\$460,925,001.00	\$0.00	\$0.00
52	116079	19596801	JESUS ALBERTO ALTAMAR	919301153400	PROY-PROY-1-1802	ACT	\$661,640,000.00	\$0.00	\$198,492,000.00	\$463,148,000.00	\$30,500,000.00	\$631,140,000.00	\$0.00	\$0.00
53	116093	15049109	LEONARDO MANUEL MONTES RAMOS	919301153409	PROY-PROY-1-1003	ACT	\$562,480,000.00	\$0.00	\$168,744,000.00	\$393,736,000.00	\$36,288,000.00	\$526,192,000.00	\$0.00	\$0.00
54	117250	79886061	MARIO ALFONSO BOTHON ALARCON	919301153320	PROY-PROY-1-406	ACT	\$471,650,000.00	\$0.00	\$94,330,000.00	\$377,320,000.00	\$9,291,800.00	\$462,358,200.00	\$0.00	\$0.00
55	117253	1031137903	FABIO ANDRES GARZON ZARATE	919301153337	PROY-PROY-1-705	ACT	\$496,670,000.00	\$0.00	\$99,334,000.00	\$397,336,000.00	\$28,826,653.89	\$467,843,346.11	\$0.00	\$0.00
56	117254	40016820	MARIA TERESA ESPINOSA RICAURTE	919301153408	PROY-PROY-1-806	ACT	\$492,140,000.00	\$0.00	\$98,428,000.00	\$393,712,000.00	\$17,018,582.00	\$475,121,418.00	\$0.00	\$0.00
57	117255	1023022538	DIEGO ANDRES RODRIGUEZ PINILLA	919301153368	PROY-PROY-1-1206	ACT	\$493,450,000.00	\$0.00	\$99,700,000.00	\$393,750,000.00	\$7,287,500.00	\$486,162,500.00	\$0.00	\$0.00
58	117470	1022342899	CINDY MELISSA TORRES MATIZ	919301153394	PROY-PROY-1-1702	ACT	\$660,695,000.00	\$0.00	\$132,139,000.00	\$528,556,000.00	\$16,571,396.00	\$644,123,604.00	\$0.00	\$0.00
59	117673	1026575707	Johan Camilo Andres Rivas Alvarez	919301153407	PROY-PROY-1-301	ACT	\$598,420,000.00	\$0.00	\$119,684,000.00	\$478,736,000.00	\$11,268,456.00	\$587,151,544.00	\$0.00	\$0.00
60	118177	1018415259	JOSSELTH ANDRES RIVAS ALVAREZ	919301153355	PROY-PROY-1-1005	ACT	\$489,565,000.00	\$0.00	\$118,700,000.00	\$370,865,000.00	\$12,500,000.00	\$477,065,000.00	\$0.00	\$0.00
61	118419	901290655	INGELECTRA COLOMBIA S.A.S	919301153347	PROY-PROY-1-903	ACT	\$570,240,000.00	\$0.00	\$114,048,000.00	\$456,192,000.00	\$4,552,247.00	\$565,687,753.00	\$0.00	\$0.00
62	119207	4137439	HOLGER EUCLIDES RODRIGUEZ GIL	919301153305	PROY-PROY-1-203	ACT	\$545,445,000.00	\$0.00	\$109,089,000.00	\$436,356,000.00	\$20,046,194.00	\$525,398,806.00	\$0.00	\$0.00
63	119278	80152153	Norberto Andres Mendoza Alfonso	919301153318	PROY-PROY-1-404	ACT	\$544,280,000.00	\$0.00	\$190,900,000.00	\$353,380,000.00	\$7,800,000.00	\$536,480,000.00	\$0.00	\$0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

**LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA**

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
64	119281	80224544	OMAR JAVIER CASTELLANOS GUTIERREZ	919301153403	PROY-PROY-1-1805	ACT	\$527,115,000.00	\$0.00	\$115,500,000.00	\$411,615,000.00	\$12,500,000.00	\$514,615,000.00	\$0.00	\$0.00
65	119293	1030607004	MARGARITA ROSA BELTRAN SANCHEZ	919301153351	PROY-PROY-1-1001	ACT	\$617,840,000.00	\$0.00	\$123,568,000.00	\$494,272,000.00	\$12,772,000.00	\$605,068,000.00	\$0.00	\$0.00
66	119297	1032385071	JUAN DIEGO RIAÑO TIBAMOSO	919301153349	PROY-PROY-1-905	ACT	\$517,120,000.00	\$0.00	\$103,424,000.00	\$413,696,000.00	\$10,520,000.00	\$506,600,000.00	\$0.00	\$0.00
67	119904	79902693	RUBEN DARIO CASTILLO NUÑEZ	919301153303	PROY-PROY-1-201	ACT	\$581,575,000.00	\$0.00	\$116,315,000.00	\$465,260,000.00	\$8,254,000.00	\$573,321,000.00	\$0.00	\$0.00
68	121598	1073717507	ANDRES MAURICIO CELY PERDOMO	919301153366	PROY-PROY-1-1204	ACT	\$565,375,000.00	\$0.00	\$113,075,000.00	\$452,300,000.00	\$12,231,000.00	\$553,144,000.00	\$0.00	\$0.00
69	121599	1030600244	ERIKA LIZETH GIRALDO MUÑOZ	919301153411	PROY-PROY-1-1403	ACT	\$583,640,000.00	\$0.00	\$116,728,000.00	\$466,912,000.00	\$33,340,000.00	\$550,300,000.00	\$0.00	\$0.00
70	121961	1013637286	JHORSHUA ALARCON MATEUS	919301153378	PROY-PROY-1-1404	ACT	\$587,695,000.00	\$0.00	\$176,309,000.00	\$411,386,000.00	\$22,272,000.00	\$565,423,000.00	\$0.00	\$0.00
71	121965	80864339	MILTON JAVIER RODRIGUEZ	919301153415	PROY-PROY-1-1006	ACT	\$488,045,000.00	\$0.00	\$189,437,000.00	\$298,608,000.00	\$13,500,000.00	\$474,545,000.00	\$0.00	\$0.00
72	121972	1010203663	JAIRO ANDRES LOPEZ MARTINEZ	919301153374	PROY-PROY-1-1306	ACT	\$515,410,000.00	\$0.00	\$154,623,000.00	\$360,787,000.00	\$20,029,965.00	\$495,380,035.00	\$0.00	\$0.00
73	122940	80105695	JHON WILLIAM HOLGUIN AGUADO	919301153390	PROY-PROY-1-1604	ACT	\$588,925,000.00	\$0.00	\$117,785,000.00	\$471,140,000.00	\$21,513,000.00	\$567,412,000.00	\$0.00	\$0.00
74	123817	79529702	JOSE AVELINO VARELA GOMEZ	919301153417	PROY-PROY-1-702	ACT	\$624,915,000.00	\$0.00	\$169,000,000.00	\$455,915,000.00	\$6,000,000.00	\$618,915,000.00	\$0.00	\$0.00
75	124179	1015425664	HOLMAN RICARDO BERMUDEZ	919301153329	PROY-PROY-1-603	ACT	\$555,960,000.00	\$0.00	\$55,596,000.00	\$500,364,000.00	\$2,500,000.00	\$553,460,000.00	\$0.00	\$0.00
76	125555	1007249039	VALENTINA BOHORQUEZ LINARES	919301153373	PROY-PROY-1-1305	ACT	\$522,380,000.00	\$0.00	\$104,476,000.00	\$417,904,000.00	\$7,880,000.00	\$514,520,000.00	\$0.00	\$0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL ENCARGO FIDUCIARIO EF CENTRIKO ETAPA 4 NIT 900.520.484-7

Certifica

Que de acuerdo a lo establecido en el contrato fiduciario de administración inmobiliaria EF CENTRIKO ETAPA 4 constituido mediante el documento de fecha 26 de Octubre de 2022 el proyecto inmobiliario se encuentra a la fecha Vigente, así mismo certificamos que en el PROYECTO se encuentra(n) registrada(s) 25 unidad(es) inmobiliaria(s) comprometida(s), las cuales corresponden al 17,86%, de las 140 unidades totales del proyecto, equivalente a la suma de QUINCE MIL CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE *** (\$15,055,670,000.00).

Así mismo el valor recaudado a la fecha 15 de Noviembre del año 2023 por los vinculados al proyecto equivalente a la suma de SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE *** (\$798,660,651.00).

La presente certificación se expide en Bogotá D.C. a los 20 días de Noviembre de 2023 por solicitud del fideicomitente.



LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

Anexo Detalle de Ventas
Proyecto: 1033

	Valor Unidad	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagado	Saldo a Favor
TOTAL	\$15,055,670,000.00	\$0.00	\$4,893,512,500.00	\$10,162,157,500.00	\$798,660,651.00	\$14,257,009,349.00	\$0.00	\$0.00

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
1	108996	52109338	MARIA DEL PILAR CASTILLO CATILLO	919301153759	PROY-4-721	ACT	\$575,925,000.00	\$0.00	\$115,185,000.00	\$460,740,000.00	\$32,417,125.00	\$543,507,875.00	\$0.00	\$0.00
2	109010	1032439568	SANTIAGO TORRES VILLANUEVA	919301153779	PROY-4-925	ACT	\$550,945,000.00	\$0.00	\$110,189,000.00	\$440,756,000.00	\$25,758,000.00	\$525,187,000.00	\$0.00	\$0.00
3	109024	1020810156	LAURA CAMILA SANCHEZ DIAGO	919301153793	PROY-4-1123	ACT	\$610,825,000.00	\$0.00	\$183,247,500.00	\$427,577,500.00	\$35,150,000.00	\$575,675,000.00	\$0.00	\$0.00
4	110753	1026573799	LEIDY JOHANNA ROJAS FORIGUA	919301153799	PROY-4-1221	ACT	\$604,605,000.00	\$0.00	\$181,070,000.00	\$423,535,000.00	\$38,170,000.00	\$566,435,000.00	\$0.00	\$0.00
5	110770	1030539402	JATNA ANDREA CLAVIJO MARTINEZ	919301153767	PROY-4-821	ACT	\$596,015,000.00	\$0.00	\$178,804,500.00	\$417,210,500.00	\$25,500,000.00	\$570,515,000.00	\$0.00	\$0.00
6	110803	4098925	LUIS EDUARDO BAEZ SUESCUN	919301153785	PROY-4-1023	ACT	\$598,660,000.00	\$0.00	\$328,660,000.00	\$270,000,000.00	\$92,456,000.00	\$506,204,000.00	\$0.00	\$0.00
7	110815	71636715	VICTOR PONCE PARODI	919301153764	PROY-4-726	ACT	\$674,820,000.00	\$0.00	\$337,410,000.00	\$337,410,000.00	\$54,565,216.00	\$620,254,784.00	\$0.00	\$0.00
8	110818	1014182742	GERMAN AUGUSTO MARQUEZ LOPEZ	919301153728	PROY-4-322	ACT	\$508,320,000.00	\$0.00	\$153,320,000.00	\$355,000,000.00	\$31,094,248.00	\$477,225,752.00	\$0.00	\$0.00
9	111231	1016043537	NESTOR ARIEL SOTO LEON	919301153769	PROY-4-823	ACT	\$611,040,000.00	\$0.00	\$183,312,000.00	\$427,728,000.00	\$56,808,000.00	\$554,232,000.00	\$0.00	\$0.00
10	113358	1016002649	ANDRES FELIPE JURADO JUYA	919301153749	PROY-4-527	ACT	\$673,100,000.00	\$0.00	\$201,930,000.00	\$471,170,000.00	\$55,740,000.00	\$617,360,000.00	\$0.00	\$0.00
11	113359	1014287422	PAULA ANDREA APONTE PRIETO	919301153763	PROY-4-725	ACT	\$531,095,000.00	\$0.00	\$159,328,500.00	\$371,766,500.00	\$40,229,658.00	\$490,865,342.00	\$0.00	\$0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
12	113376	79640457	JHON ALEXANDER MORENO ROSAS	919301153842	PROY-4-1724	ACT	\$560,260,000.00	\$0.00	\$168,078,000.00	\$392,182,000.00	\$36,452,066.00	\$523,807,934.00	\$0.00	\$0.00
13	113392	79420854	JAIRO SAMUEL DIAZ GAMA	919301153782	PROY-4-928	ACT	\$606,060,000.00	\$0.00	\$121,260,000.00	\$484,800,000.00	\$26,771,000.00	\$579,289,000.00	\$0.00	\$0.00
14	113409	1022378899	ANGGIE VIVIANA GARCIA FONSECA	919301153784	PROY-4-1022	ACT	\$523,175,000.00	\$0.00	\$160,925,000.00	\$362,250,000.00	\$31,985,338.00	\$491,189,662.00	\$0.00	\$0.00
15	113423	6763056	JULIO EDUARDO PERILLA BONILLA	919301153762	PROY-4-724	ACT	\$517,650,000.00	\$0.00	\$155,295,000.00	\$362,355,000.00	\$78,545,000.00	\$439,105,000.00	\$0.00	\$0.00
16	113445	1016024989	Fernanda Camila Natalia Murillo Alarcon Alarcon	919301153752	PROY-4-622	ACT	\$522,880,000.00	\$0.00	\$156,864,000.00	\$366,016,000.00	\$40,581,000.00	\$482,289,000.00	\$0.00	\$0.00
17	114541	52903523	JEANETH ROJAS COLMENARES	919301153780	PROY-4-926	ACT	\$705,160,000.00	\$0.00	\$211,548,000.00	\$493,612,000.00	\$7,000,000.00	\$698,160,000.00	\$0.00	\$0.00
18	115687	39696953	ASTRID ELENA RAMIREZ ZAPATA	919301153765	PROY-4-727	ACT	\$670,350,000.00	\$0.00	\$201,105,000.00	\$469,245,000.00	\$34,499,000.00	\$635,851,000.00	\$0.00	\$0.00
19	115962	79926464	LENIN ARIEL ZARATE DIAZ	919301153748	PROY-4-526	ACT	\$683,100,000.00	\$0.00	\$136,620,000.00	\$546,480,000.00	\$9,650,000.00	\$673,450,000.00	\$0.00	\$0.00
20	121949	1069582124	PABLO ENRIQUE FLOREZ PEREZ	919301153801	PROY-4-1223	ACT	\$614,560,000.00	\$0.00	\$185,568,000.00	\$428,992,000.00	\$4,500,000.00	\$610,060,000.00	\$0.00	\$0.00
21	121968	79826068	JOSE HERNANDO SIERRA TINJACA	919301153812	PROY-4-1326	ACT	\$702,475,000.00	\$0.00	\$218,743,000.00	\$483,732,000.00	\$21,189,000.00	\$681,286,000.00	\$0.00	\$0.00
22	123819	80136042	WUALTER GUILLERMO PINZON CHUQUIN	919301153757	PROY-4-627	ACT	\$659,080,000.00	\$0.00	\$197,724,000.00	\$461,356,000.00	\$1,000,000.00	\$658,080,000.00	\$0.00	\$0.00
23	124176	79633879	JAIRO RAMIREZ ROJAS	919301153844	PROY-4-1726	ACT	\$720,520,000.00	\$0.00	\$216,156,000.00	\$504,364,000.00	\$4,500,000.00	\$716,020,000.00	\$0.00	\$0.00
24	124178	1042427102	VANESSA ESTHER CANO JIMENEZ	919301153855	PROY-4-325	ACT	\$504,850,000.00	\$0.00	\$100,970,000.00	\$403,880,000.00	\$9,600,000.00	\$495,250,000.00	\$0.00	\$0.00



CredicorpCapital / Fiduciaria
 LEIDY BUITRAGO
 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
25	125108	79700162	HENRRY GONZALEZ SANCHEZ	919301153774	PROY-4-828	ACT	\$530,200,000.00	\$.00	\$530,200,000.00	\$.00	\$4,500,000.00	\$525,700,000.00	\$.00	\$.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria



CredicorpCapital / Fiduciaria

LEIDY BUITRAGO
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO HAYUELOS

I. CLÁUSULAS LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS

Se deja constancia expresa de la existencia de las siguientes cláusulas limitativas o restrictivas, las cuales declaran conocer y aceptar tanto el FIDEICOMITENTE como LA FIDUCIARIA y los ENCARGANTES, con la suscripción y aceptación del CONTRATO DE VINCULACIÓN:

1. **CLÁUSULA TERCERA.** Restricción de retiro de recursos.
2. **CLÁUSULA TERCERA.** Pena por retiro, desistimiento o mora.

II. PARTES

- **FIDEICOMITENTE:** [CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S] identificada con NIT. [900.192.711-6] sociedad constituida mediante escritura pública número uno (0000001) del dos (02) de enero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX], que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato como anexo.
- **FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,** entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

III. CONSIDERACIONES

1. Que el FIDEICOMITENTE se encuentra interesado en desarrollar un proyecto de vivienda denominado "Centriko Hayuelos", ubicado en la ciudad de Bogotá, compuesto por cuatrocientos noventa (490) apartamentos, divididos en cuatro (4) etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente de la siguiente forma: (en adelante el PROYECTO):

1. Etapa 1: 105 unidades
2. Etapa 2: 105 unidades
3. Etapa 3: 140 unidades
4. Etapa 4: 140 unidades



2. El PROYECTO se desarrollará sobre el inmueble resultante de la división material que se realice sobre el inmueble de mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-914523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro. |
3. Que el FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, será el único responsable de realizar directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, sin intervención de la FIDUCIARIA. |
4. Que el FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA (en adelante, FIDUCREDICORP VISTA) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las CONDICIONES DE GIRO; y (ii) que el FIDEICOMITENTE, a través de un Anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informará a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es)inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s). |
5. Que durante la etapa precontractual, el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución. |

IV. CLÁUSULAS

PRIMERA. - BENEFICIARIO: El presente contrato se celebra en favor del FIDEICOMITENTE, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTE(S) en FIDUCREDICORP VISTA serán entregados al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato al FIDEICOMITENTE sobre los recursos de las penalidades impuestas en desarrollo del Contrato de Vinculación, los intereses de mora causados por incumplimiento en los plazos en la consignación de recursos y por cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de cesiones de los Contrato de Vinculación por parte de los ENCARGANTES.

Los recursos entregados por los ENCARGANTES continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

SEGUNDA.- OBJETO Y FINALIDAD: El contrato de encargo fiduciario tiene por objeto que la FIDUCIARIA verifique el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en la



cláusula cuarta del presente contrato, que deberán ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE, para efectos de permitir la entrega de los recursos dinerarios que los ENCARGANTES depositen en FIDUCREDICORP VISTA en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, a favor del FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

La finalidad del presente contrato consiste en establecer las CONDICIONES DE GIRO que deberá acreditar el FIDEICOMITENTE para determinar la viabilidad del PROYECTO.

TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que en ese CONTRATO se determinen en FIDUCREDICORP VISTA;
2. Igualmente en el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA, para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en FIDUCREDICORP VISTA a favor del FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE las CONDICIONES DE GIRO, para que el FIDEICOMITENTE los destine al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de dichas condiciones, se restituyan los recursos a cada ENCARGANTE.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE entregará al respectivo ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, de acuerdo con las normas que la regulan, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA, de acuerdo con la mencionada verificación. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación a FIDUCREDICORP VISTA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACION y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, hasta que el FIDEICOMITENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE no las acredite, proceda a realizar la devolución de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.
5. En el evento de **retiro o desistimiento** del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, o en caso que incurra(n) en mora superior a sesenta (60) días en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA, en los términos previstos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, la FIDUCIARIA, por instrucción del



FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA constituida por el ENCARGANTE, a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE, incluidos sus rendimientos, el NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO, suma que no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, conforme lo previsto en el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que le indique el FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, en el formato de orden de operación, y siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, el FIDEICOMITENTE podrá de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario.

CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo constituido por éste para el desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE acredite a más tardar dentro de los **veinticuatro (24)** meses, contados para la primera etapa desde la fecha de constitución de la primera cuenta de inversión para el recaudo de las ventas, y para las demás etapas desde la solicitud del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, |, prorrogable dichos términos por **veinticuatro (24)** meses adicionales automáticamente, si llega a ser necesario, las siguientes condiciones, En caso de no notificarse por parte del FIDEICOMITENTE el inicio de las ETAPAS 2 a 4, la fecha de iniciación se contará desde la fecha en la que se vincule el primer ENCARGANTE a la respectiva ETAPA.:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACION, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor en ventas de la respectiva ETAPA del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o, CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.
- **Condición Financiera:** Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el Contador, en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición



Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos, (iii) que en caso de existir crédito constructor el desembolso del mismo será realizado al Fideicomiso Inmobiliario FAI El Manantial y (iv) que la prefactibilidad consolidada no afecta la viabilidad del proyecto.

- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA o efectuado por un abogado contratado por una entidad financiera, respecto del inmueble que resulte de la subdivisión material folio de matrícula de mayor extensión identificado con el número 50C-914523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO.
- La constitución de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria por parte del FIDEICOMITENTE en Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
- Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria.

Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que éste constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO: La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE; por lo tanto, su responsabilidad establecida en esta cláusula se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte del FIDEICOMITENTE, el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.



PARÁGRAFO SEGUNDO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en FIDUCREDICORP VISTA de los ENCARGANTES, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si estos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA (si los hay), previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.

Igualmente, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES a la dirección electrónica registrada al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que, en el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA serán del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, los rendimientos serán a favor de los ENCARGANTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA con sujeción al reglamento de la misma, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos de FIDUCREDICORP VISTA, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos.
4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas (CONDICIONES DE GIRO) para la transferencia o desembolso de los recursos al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con los numerales 5.2.1.4. y 5.2.3.2 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.
5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando el



- FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
6. En el evento en que no se acrediten las mencionadas condiciones, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de los recursos invertidos en las FIDUCREDICORP VISTA de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato.
 7. Enviar a los ENCARGANTES los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en la FIDUCREDICORP VISTA.
 8. Rendir cuentas e informes a los ENCARGANTES y al FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 9. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT.
 10. Llevar la contabilidad del presente contrato de encargo fiduciario de administración de conformidad con lo señalado en la ley y en la Circular Externa 30 de 2017 y demás normas que la adicionen, modifiquen o deroguen, es decir, preparando la información financiera y contable con fines de supervisión de este negocio fiduciario, de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que el FIDEICOMITENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.
 11. Aceptar electrónicamente, los CONTRATOS DE VINCULACION.
 12. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

SEXTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución de la FIDUCREDICORP VISTA y entregar a cada uno de ellos el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA con la cual constituirán la misma. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Remitir a la FIDUCIARIA el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
4. **Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.**
5. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia del presente contrato de encargo fiduciario a cada uno de los ENCARGANTES al momento de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
6. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.



7. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y/o del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
8. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los plazos señalados.
9. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
10. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
11. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera
12. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
13. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
14. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento la información suministrada por el FIDEICOMITENTE debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

OCTAVA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO. - En razón a que el FIDEICOMITENTE es BENEFICIARIO del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.



NOVENA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES, los siguientes:

9.1 Derechos: Son derechos de los ENCARGANTES:

9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.

9.1.2. Igualmente serán derechos de los ENCARGANTES, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, las establecidas en el artículo 1235 del Código de Comercio.

9.2 Obligaciones: Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:

9.2.1 Conferir en el Contrato de Vinculación, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA con los recursos convenidos con el FIDEICOMITENTE para la separación de unidad(es) inmobiliaria(s) del proyecto inmobiliario respectivo, para la liquidación de la inversión en los casos acá contemplados en armonía con el Contrato de Vinculación y para transferir los recursos de la inversión, junto con sus rendimientos, al BENEFICIARIO indicado en la cláusula primera del presente contrato, previa deducción del GMF, retenciones e impuestos a que hubiere lugar de conformidad con la legislación vigente.

9.2.2 Consignar las sumas de dinero señaladas en el anexo No. 1 del Contrato de Vinculación en las fechas y forma allí señaladas a favor de FIDUCREDICORP VISTA y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada en el Anexo No. 1.

9.2.3 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del Contrato de Vinculación, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.

9.2.4 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente a ésta junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.

9.2.5 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.

9.2.6 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.



9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del Contrato de Vinculación.

DECIMA. - DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

DÉCIMA PRIMERA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. Por la estructuración del presente contrato, un millón de pesos (\$1.000.000), pagaderos a la suscripción del presente contrato.
2. Una comisión de administración equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV), pagadera por mes o fracción desde la y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al proyecto en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago.
3. Una suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del ENCARGO FIDUCIARIO.
4. Si el contrato se da por terminado antes de tres meses desde su constitución, se cobrará una suma equivalente a tres meses de comisión fiduciaria vigente.
5. Por la inversión de los recursos recibidos en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapital.com/fiduciaria |

PARÁGRAFO PRIMERO. Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE en la forma expresada en la cláusula de gastos del presente contrato.

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

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



DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS: Serán gastos a cargo del FIDEICOMITENTE, conceptos tales como: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos de estudio de títulos, de impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo, giros, entre otros.

De igual manera aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal, en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino al FIDEICOMITENTE o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

El FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar a la FIDUCIARIA los correspondientes recursos para la atención de estos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se los solicite. EL FIDEICOMITENTE igualmente autoriza a la FIDUCIARIA a descontar todos los costos y gastos que estén pendientes de los recursos administrados una vez se hayan acreditado las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este contrato y no comprende ninguna responsabilidad relacionada con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las unidades inmobiliarias a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades son de incumbencia única y exclusiva del FIDEICOMITENTE y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO porque su cumplimiento es de responsabilidad exclusivo del FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA CUARTA. - CESIÓN: El FIDEICOMITENTE no podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, sin la previa aceptación escrita de la otra parte y de los ENCARGANTES.

Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.



La FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

DÉCIMA QUINTA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL FIDEICOMITENTE a LOS ENCARGANTES por correo certificado a la dirección registrada en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL FIDEICOMITENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

DÉCIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.
5. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: TERMINACIÓN UNILATERAL. La FIDUCIARIA podrá, unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que, a juicio de ésta, impidan o no le permitan desarrollar la labor encomendada; como cuando el FIDEICOMITENTE se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual mediante comunicación dirigida por correo certificado a la última dirección registrada del FIDEICOMITENTE, o como cuando el FIDEICOMITENTE, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados llegaren a ser incluido en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por la autoridad competente nacional y extranjera, o como cuando el FIDEICOMITENTE llegará a ser condenado por parte de las autoridades competentes por



delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o lleguen a ser condenados o extraditados por parte de autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica o cuando las operaciones que realicen en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, no se considerará incumplimiento, por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las demás partes vinculadas a este contrato.

DÉCIMA SEPTIMA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan costos ni gastos pendientes de ser atendidos con cargo a los recursos del encargo. En el evento que existan costos y gastos pendientes de ser atendidos, la FIDUCIARIA procederá a cancelarlos hasta concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.
2. Surtidos los trámites antes mencionados, LA FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE comunicación final en la cual le informará la situación del presente encargo y que, en ejecución de las instrucciones dadas por el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE. En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

Si existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente contrato, autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación del FIDEICOMITENTE, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del encargo fiduciario.

DÉCIMA OCTAVA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de [Bogotá]. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.



- **EI FIDEICOMITENTE**
Dirección: Calle 122#23-55; Bogotá]
Teléfono: 4430700]
Correo electrónico: [\[mariana.ruiz@constructoracapital.com\]](mailto:mariana.ruiz@constructoracapital.com)
- **LA FIDUCIARIA:**
Dirección: Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.
Correo Electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: 3394400 |

El FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

DÉCIMA NOVENA. - ANEXOS DEL CONTRATO:

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
- Certificado de Existencia y Representación Legal del FIDEICOMITENTE.
- Los demás documentos previstos en el presente contrato.

VIGESIMA. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA, en caso de que aplique, cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, sistemas de administración de riesgos (SARLAFT) y Operacional.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTOS DE INTERÉS: En los términos del numeral 2.2.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

VIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

VIGÉSIMA TERCERA. DISPOSICIONES CONTRA EL FRAUDE, ANTICORRUPCIÓN Y PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: Es política de la FIDUCIARIA contratar con contrapartes que cumplan con las leyes, reglamentos y requisitos administrativos aplicables a los negocios desarrollados tanto en Colombia como en otras jurisdicciones en las que opera. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus contrapartes (incluyendo directivos, empleados, contratistas, clientes y asesores) observen, además de las leyes, reglamentos y requisitos indicados, los más altos niveles éticos, tanto durante la etapa precontractual, como en las etapas de suscripción y ejecución del Contrato. Por lo tanto:



- a) El FIDEICOMITENTE está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno que puedan involucrar a LA FIDUCIARIA o que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegítimo a LA FIDUCIARIA.
- b) El FIDEICOMITENTE está obligado a evitar influir en la decisión de funcionarios públicos a través del otorgamiento de beneficios personales con el propósito de obtener algún beneficio a nombre o a favor de LA FIDUCIARIA.
- c) El FIDEICOMITENTE está obligado a no realizar pagos de facilitación por encargo o cuyo beneficio sea a favor de LA FIDUCIARIA.
- d) El FIDEICOMITENTE está obligado a no otorgar beneficios personales a funcionarios de otras entidades privadas con quienes sea necesario tratar en representación de LA FIDUCIARIA si se tiene evidencia o sospecha que las decisiones de dicho funcionario obedecen a algún beneficio personal distinto al beneficio de la entidad que representa.
- e) El FIDEICOMITENTE está obligado a informar cualquier conducta desleal o propuesta por parte de algún colaborador de LA FIDUCIARIA que no se encuentre alineado a la presente política.
- f) El FIDEICOMITENTE asegura no tener entre sus representantes a un funcionario público ni relacionados con alguno; en caso se encuentre en alguno de estos casos, deberá informarlo a la unidad de Cumplimiento.
- g) El FIDEICOMITENTE acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política Anti-Corrupción, se podrá rescindir el Contrato unilateralmente.
- h) El FIDEICOMITENTE acepta que en caso realice algo en contra de lo dispuesto en la política contra la corrupción y soborno y generen reclamos, denuncias, pérdidas o daños productos de su actuación, éste deberá indemnizar a Credicorp Capital.
- i) El FIDEICOMITENTE tomará las medidas adecuadas para informar al personal interesado respecto a las condiciones de esta cláusula.
- j) EL FIDEICOMITENTE declara que los recursos y/o bienes de las personas jurídicas que representan, así como los de sus socios o accionistas y miembros de junta directiva, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, de actividades de dinero provenientes de estas o de actividades relacionadas con el financiamiento del terrorismo.

VIGÉSIMA CUARTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Por medio del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiento y autorizo de manera previa, expresa e inequívoca que mis datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declaro conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mi información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de mis datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos



biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre mis datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660 (para clientes y proveedores).

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

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

Para constancia se firma el presente contrato, a los [26] días del mes de [octubre] de [2022], en [Bogotá] () ejemplares del mismo tenor literal.

LA FIDUCIARIA,

Dolly Lopez Palencia
C.C No. 51.823.243
Representante legal
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
M.Thomen

EI FIDEICOMITENTE,

Pablo Echeverri Jaramillo
C.C. 71.375.076
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S

Certificado de finalización

Identificador del sobre: F89F706A90CC458D924204DB4369BF4D
 Asunto: Complete con DocuSign: EF CENTRIKO CCF261022 VF.pdf
 Sobre de origen:
 Páginas del documento: 16
 Páginas del certificado: 5
 Firma guiada: Activado
 Sello del identificador del sobre: Activado
 Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Estado: Completado

Autor del sobre:
 Pablo Eduardo Caro Guevara
 Calle 122 No. 23 -55 (Bogotá)
 Calle 19 N° 43G - 169 Ofi 601 (Medellín)
 Bogota, dc 77777
 pablo.caro@constructoracapital.com
 Dirección IP: 200.91.241.226

Seguimiento de registro

Estado: Original

26/10/2022 13:56:31

Titular: Pablo Eduardo Caro Guevara

pablo.caro@constructoracapital.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

Pablo Echeverri Jaramillo
 pabloe@constructoracapital.com
 Presidente



Enviado: 26/10/2022 13:59:34

Visto: 26/10/2022 14:08:35

Firmado: 26/10/2022 14:08:42

Constructora Capital Bogota SAS
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Imagen de firma cargada
 Utilizando dirección IP: 191.95.49.119

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

No se ofreció a través de DocuSign

DOLLY LOPEZ PALENCIA
 dlopezp@credicorpcapital.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Enviado: 26/10/2022 14:08:46

Visto: 26/10/2022 15:32:11

Firmado: 26/10/2022 15:32:21

Adopción de firma: Imagen de firma cargada
 Utilizando dirección IP: 186.155.19.143

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 26/10/2022 15:32:11

ID: 063af1da-c767-4ab4-a993-aba593b257b8

Eventos de firmante en persona**Firma****Fecha y hora****Eventos de entrega al editor****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al agente****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al intermediario****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Fecha y hora****Eventos de copia de carbón****Estado****Fecha y hora**

Mariana Ruiz
 mariana.ruiz@constructoracapital.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Copiado

Enviado: 26/10/2022 15:32:25

Visto: 22/11/2023 14:32:40

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

No se ofreció a través de DocuSign

Eventos del testigo**Firma****Fecha y hora**

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
--------------------	-------	--------------

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
------------------------------	--------	------------------

Sobre enviado	Con hash/cifrado	26/10/2022 13:59:34
Certificado entregado	Seguridad comprobada	26/10/2022 15:32:11
Firma completada	Seguridad comprobada	26/10/2022 15:32:21
Completado	Seguridad comprobada	26/10/2022 15:32:25

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
------------------	--------	------------------

Divulgación de firma y Registro electrónicos
--

REGISTRO ELECTRÓNICO Y DIVULGACIÓN DE FIRMA

De vez en cuando, la ley puede requerir que Constructora Capital Bogota SAS (nosotros, nosotros o la Compañía) le proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones electrónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente, y si puede acceder a esta información electrónicamente para su satisfacción y acepta este Registro electrónico y divulgación de firma (ERSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros electrónicos y firmas' antes de hacer clic en 'CONTINUAR' dentro del sistema DocuSign.

Obtención de copias en papel

En cualquier momento, puede solicitarnos una copia en papel de cualquier registro proporcionado o puesto a su disposición por medios electrónicos. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder a los documentos por un período limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo, si desea que le enviemos copias impresas de dichos documentos desde nuestra oficina, se le cobrará una tarifa de \$ 0.00 por página. Puede solicitarnos la entrega de dichas copias en papel siguiendo el procedimiento que se describe a continuación.

Retirar su consentimiento

Si decide recibir avisos y divulgaciones de nosotros electrónicamente, en cualquier momento puede cambiar de opinión y decirnos que después de eso desea recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel. A continuación se describe cómo debe informarnos sobre su decisión de recibir avisos y divulgaciones futuras en formato papel y retirar su consentimiento para recibir avisos y divulgaciones electrónicamente.

Consecuencias de cambiar de opinión

Si elige recibir las notificaciones y divulgaciones requeridas solo en formato papel, disminuirá la velocidad a la que podemos completar ciertos pasos en las transacciones con usted y entregarle servicios porque primero tendremos que enviarle las notificaciones o divulgaciones requeridas a usted en formato papel, y luego espere hasta que le devolvamos su acuse de recibo de dichos avisos o divulgaciones en papel. Además, ya no podrá usar el sistema DocuSign para recibir avisos y consentimientos requeridos electrónicamente de nuestra parte o para firmar documentos electrónicos nuestros.

Todas las notificaciones y divulgaciones se le enviarán electrónicamente.

A menos que nos indique lo contrario de acuerdo con los procedimientos descritos en este documento, le proporcionaremos electrónicamente a través del sistema DocuSign todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos requeridos que se deben proporcionar o poner a su disposición. durante el curso de nuestra relación con usted. Para reducir la posibilidad de que accidentalmente no reciba ningún aviso o divulgación, preferimos proporcionarle todos los avisos y divulgaciones requeridos por el mismo método y a la misma dirección que nos ha proporcionado. Por lo tanto, puede recibir todas las divulgaciones y avisos electrónicamente o en formato de papel a través del sistema de entrega de correo en papel. Si no está de acuerdo con este proceso, avísenos como se describe a continuación. Consulte también el párrafo inmediatamente anterior que describe las consecuencias de su elección de no recibir los avisos y divulgaciones electrónicamente de nuestra parte.

Cómo comunicarse con Constructora Capital Bogota SAS:

Puede comunicarse con nosotros para informarnos sobre sus cambios en cuanto a cómo podemos comunicarnos con usted electrónicamente, para solicitarnos copias impresas de cierta información y retirar su consentimiento previo para recibir avisos y divulgaciones electrónicamente de la siguiente manera:

Para informar a Constructora Capital Bogota SAS de su nueva dirección de correo electrónico

Para informarnos de un cambio en su dirección de correo electrónico a donde deberíamos enviar avisos y divulgaciones electrónicamente, debe enviarnos un mensaje de correo electrónico a y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar: su dirección de correo electrónico anterior, su nueva dirección de correo electrónico.

Si creó una cuenta DocuSign, puede actualizarla con su nueva dirección de correo electrónico a través de las preferencias de su cuenta.

Para solicitar copias en papel de Constructora Capital Bogota SAS

Para solicitar que le enviemos copias en papel de los avisos y divulgaciones que previamente le proporcionamos electrónicamente, debe enviarnos un correo electrónico a y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Para retirar su consentimiento con Constructora Capital Bogota SAS

Para informarnos que ya no desea recibir futuras notificaciones y divulgaciones en formato electrónico mayo:

- i. negarse a firmar un documento desde su sesión de firma, y en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento, o puede;
- ii. envíenos un correo electrónico a y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono. [[Retirar a otros]].

Hardware y software necesarios

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí: <https://support.docusign.com/guías/firmante-guía-firma-requisitos-del-sistema>.

Reconociendo su acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Para confirmarnos que puede acceder a esta información electrónicamente, que será similar a otros avisos y divulgaciones electrónicas que le proporcionaremos, confirme que ha leído este ERSD y (i) que puede imprimir en papel o guardarlo electrónicamente para su referencia y acceso futuros; o (ii) que puede enviar este ERSD por correo electrónico a una dirección de correo electrónico donde podrá imprimir en papel o guardarlo para su futura referencia y acceso. Además, si acepta recibir avisos y divulgaciones exclusivamente en formato electrónico como se describe en este documento, seleccione la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros y firmas electrónicas' antes de hacer clic en 'CONTINUAR' dentro del sistema DocuSign.

Al seleccionar la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros y firmas electrónicas', confirma que:

- puede acceder y leer este Registro electrónico y Divulgación de firma; y
- puede imprimir en papel este Registro Electrónico y Divulgación de Firma, o guardar o enviar este Registro Electrónico y Divulgación a un lugar donde pueda imprimirlo, para futuras referencias y acceso; y
- Hasta que, o a menos que notifique a Constructora Capital Bogota SAS como se describe anteriormente, consienta en recibir exclusivamente por medios electrónicos todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos que deben proporcionarse o hacerse disponible para usted por Constructora Capital Bogota SAS durante el curso de su relación con Constructora Capital Bogota SAS.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 1 de 34

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FAI EL MANANTIAL**

Entre los suscritos, de una parte:

- I. **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076 de Medellín, quien obra en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con el NIT 900.192.711-6 lo cual consta en el correspondiente certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y para todos los efectos de este documento se denominará el **"FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR"**.
- II. **EDUARDO SEBASTIAN CAÑAS ESTRADA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 13875598 expedida en Barrancabermeja, quien obra en calidad de representante legal de la **IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA**, con domicilio principal en Bogotá D.C., entidad religiosa con personería jurídica especial reconocida mediante la Resolución No. 1832 del 11 de diciembre de 1996 proferida por el Ministerio del Interior; quien en adelante se denominará el **"FIDEICOMITENTE APORTANTE"**.

El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** se denominarán colectivamente como los **"FIDEICOMITENTES"**.

Y, de otra parte,

- III. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **"FIDUCIARIA"**.

El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** en adelante y para todos los efectos se denominarán colectivamente como las **"PARTES"** e individualmente considerados cada uno como la **"PARTE"**.

Convenimos celebrar mediante el presente documento un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria (en adelante el **"CONTRATO DE FIDUCIA"**) el cual se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que, EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pretende desarrollar dos **PROYECTOS** inmobiliarios de Vivienda sobre el **INMUEBLE** (conforme este término se define más adelante). Estos

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 2 de 34

proyectos se denominarán **AKTIVO**, que será un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) y **CENTRIKO**, que será un proyecto de vivienda no VIS (según estos se definen más adelante como los "**PROYECTOS**").

SEGUNDA: Que, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realizará directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción, someterlo al régimen de propiedad horizontal y realizar la posterior transferencia de las unidades resultantes del desarrollo de los **PROYECTOS** a los terceros interesados en adquirirlas, para lo cual requiere la constitución del FIDEICOMISO (conforme este término se define más adelante).

TERCERA: Que, el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollarán los **PROYECTOS** actualmente es propiedad del FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien lo transferirá al FIDEICOMISO con el propósito de que el FIDEICOMITENTE pueda adelantar el desarrollo de los **PROYECTOS**. Para efectos de claridad, el bien **INMUEBLE** que transferirá el FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO será aquel resultante de la división material que se realice sobre el inmueble de mayor extensión identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C-914523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE. El **INMUEBLE** se identificará con la matrícula inmobiliaria que le sea asignada por la Oficina de Registro una vez realizada la división material sobre el inmueble en mayor extensión mencionado. El **INMUEBLE** será objeto de actuaciones urbanísticas que darán origen a los **INMUEBLES DERIVADOS** sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará cada uno de los **PROYECTOS**.

CUARTA: Que, es finalidad exclusiva en la constitución de este FIDEICOMISO adelantar a través suyo el proyecto denominado **CENTRIKO** y el proyecto denominado **AKTIVO**, este último consistente en un proyecto de Vivienda de Interés Social enmarcado en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios y de la primera enajenación de las viviendas como rentas exentas en los términos del numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, así como al mismo tratamiento en el patrimonio autónomo **FAI EL MANANTIAL** en lo relacionado con el proyecto **AKTIVO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** certificará a través de su representante legal que el **INMUEBLE** que se aporte al FIDEICOMISO se transfiere para el desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), conforme se indique en la licencia de urbanismo y construcción del **PROYECTO**; y además certificará a través de su Contador Público y/o Revisor Fiscal en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO el valor de las utilidades obtenidas por el FIDEICOMISO por concepto de la enajenación de las viviendas resultantes de la ejecución del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social (VIS) y las utilidades obtenidas en el desarrollo de los mismos.

En cualquier caso, el amparo en la norma para el tratamiento de la utilidad como renta exenta, es decisión única y exclusiva de los **BENEFICIARIOS**.

QUINTA: Que, la **FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá junto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a suscribir las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriba **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo de los **PROYECTOS**. Se aclara que **EL FIDEICOMISO** por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, transferirá los inmuebles a los adquirentes a título de compraventa, pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para el promitente vendedor y para el vendedor, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dentro de las

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 3 de 34

cuales se encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éste el único responsable del desarrollo de los PROYECTOS.

SEXTA: Que, para efectos de la devolución de IVA de materiales en el proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, queda expresamente convenido que es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tiene real y único interés en los PROYECTOS y el conocimiento para su comercialización y construcción. Así las cosas, los EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como constructor del proyecto de vivienda de interés social podrá solicitar ante la Autoridad que corresponda la devolución del IVA.

SÉPTIMA: Que, para cumplir con la finalidad acordada y establecida en el presente contrato, La FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, llevará la contabilidad de manera independiente para cada uno de los PROYECTOS, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras y/o costos incorporados a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por el GERENTE.

OCTAVA: Que, en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegará algún derecho relacionado con los PROYECTOS, bajo ninguna circunstancia el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE APORTANTE o la FIDUCIARIA responderán frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra EL FIDEICOMISO, o contra el FIDEICOMITENTE APORTANTE o contra LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir en defensa de LA FIDUCIARIA asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.

NOVENA: Que, durante la etapa precontractual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

DÉCIMA: Que, en atención a lo anterior, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar mediante el presente documento un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE NATURALEZA INMOBILIARIA el cual se registrará por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- BENEFICIARIOS:** Son los mismos FIDEICOMITENTES, en los términos que se señalan en la cláusula tercera del presente contrato fiduciario.
- BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia al INMUEBLE, los RECURSOS, las mejoras que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice y reporte sobre el INMUEBLE y los demás que por cualquier concepto lleguen a transferir los FIDEICOMITENTES al FIDEICOMISO.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 4 de 34

- 3. CONTRATOS DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en los PROYECTOS en calidad de ENCARGANTES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO sean giradas al FIDEICOMISO.
- 4. CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos establecidos en el ENGARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS de cada uno de los PROYECTOS, suscrito por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y Credicorp Capital Fiduciaria S.A., con la finalidad de llevar a cabo la ETAPA PREVIA de cada uno de los PROYECTOS. Una vez se alcancen las CONDICIONES DE GIRO según lo establecido en el correspondiente ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, los RECURSOS serán girados a favor del FIDEICOMISO. Cada PROYECTO contará con sus propias CONDICIONES DE GIRO que serán independientes de las de los demás PROYECTOS y se acreditarán según se disponga en cada uno de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE PREVENTAS. A su vez, cada uno de los PROYECTOS podrán tener CONDICIONES DE GIRO para cada una de las etapas constructivas que los conformen, de acuerdo con lo que se establezca en el correspondiente ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
- 5. DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:** Es el documento que al momento de la firma del CONTRATO DE VINCULACIÓN suscribirán EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en alguno de los PROYECTOS, donde se dé a conocer a estos terceros las características de los PROYECTOS al cual se están vinculando, se haga referencia al precio, la identificación y características de las unidades que pretenden adquirir. Ejemplo de estos documentos son carta de separación, opción, oferta de compra o venta, entre otros.
- 6. ENGARGOS FIDUCIARIOS DE PREVENTAS:** Son los contratos de encargo fiduciario celebrados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA mediante los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantará la ETAPA PREVIA de cada uno de los PROYECTOS, individualmente considerados, con el propósito de que los ENCARGANTES transfieran RECURSOS y los mismos sean girados al FIDEICOMISO una vez se acrediten las CONDICIONES DE GIRO pactadas en el correspondiente ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. Cada PROYECTO contará con un ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS independiente para el desarrollo de la ETAPA PREVIA de cada uno.
- 7. ENCARGANTES:** Son los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en alguno de los PROYECTOS, quienes en la ETAPA PREVIA suscribirán el correspondiente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA y cumplidas las CONDICIONES DE GIRO de los PROYECTOS al cual se hubieren vinculado, suscribirán las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- 8. ETAPAS DE LOS PROYECTOS:** Cada uno de los PROYECTOS se adelantará en dos (2) etapas, así:
- a. **ETAPA PREVIA:** Se entenderá la etapa comprendida entre la firma respectivo ENCARGO

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 5 de 34

FIDUCIARIO DE PREVENTAS y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO pactadas en el mismo para el desarrollo de cada uno de los PROYECTOS. Esta etapa será independiente para cada PROYECTO, de manera tal que cada uno de los PROYECTOS contará con su ETAPA PREVIA independiente de la de los demás PROYECTOS.

- b. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:** Iniciará desde la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO del respectivo ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y se entenderá culminada con la culminación del desarrollo constructivo y transferencia de las correspondientes UNIDADES INMOBILIARIAS de los PROYECTOS correspondiente. Esta etapa será independiente para cada PROYECTO, de manera tal que cada uno de los PROYECTOS contará con su ETAPA DE CONSTRUCCIÓN independiente de la de los demás PROYECTOS.
- 9. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que dará cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de vendedor y en el cual la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a efectos de transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de su propiedad a favor del tercero interesado en adquirirlas. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo de los PROYECTOS, venta y del saneamiento legal. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR comparecerá a asumir todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta.
- 10. FASES DEL FIDEICOMISO:** Se entenderán por tales las siguientes fases en las cuales se divide el desarrollo del objeto de este contrato fiduciario. Son las siguientes:
- a. FASE DE PARQUEO:** Es la fase que inicia con la firma del presente contrato y que irá hasta la fecha en la cual se acrediten las CONDICIONES DE GIRO de la primera etapa constructiva de cada uno de los PROYECTOS.
- b. FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la fase comprendida entre la culminación de la ETAPA DE PARQUEO, el posterior desarrollo por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN de cada uno de los PROYECTOS e irá hasta la liquidación final del FIDEICOMISO. Su regulación se encuentra en la cláusula décima de este contrato fiduciario.
- 11. FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI EL MANANTIAL, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
- 12. GERENTE:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien será el único facultado para impartir a la FIDUCIARIA todas las instrucciones en desarrollo del FIDEICOMISO.
- 13. INMUEBLE:** Es el bien inmueble de aproximadamente 27.000 m2 resultante de la división material que se realice sobre el inmueble de mayor extensión identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C-914523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE. El INMUEBLE se identificará con la matrícula inmobiliaria que le sea asignada por la Oficina de Registro una vez realizada la división material sobre el inmueble en mayor extensión mencionado. El INMUEBLE

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 6 de 34

será objeto de actuaciones urbanísticas que darán origen a los INMUEBLES DERIVADOS sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará cada uno de los PROYECTOS.

- 14. INMUEBLES DERIVADOS:** Se entenderán por tales aquellos inmuebles que surjan a la vida jurídica en virtud de las actuaciones urbanísticas sobre el INMUEBLE que defina el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sobre los cuales se adelantará cada uno de los PROYECTOS. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará a la FIDUCIARIA la identificación plena de cada uno de los INMUEBLES DERIVADOS e indicará a cuál de los PROYECTOS se encuentran afectados cada uno de ellos.
- 15. PROMESA DE COMPRAVENTA:** Cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribirá PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de los PROYECTOS, quienes suscribieron CONTRATO DE VINCULACIÓN en la ETAPA PREVIA; así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles de los PROYECTOS con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: (i) que los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del FIDEICOMISO (ii) la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- 16. PROMITENTES COMPRADORES:** Son los terceros que durante la ETAPA PREVIA se vincularon en calidad ENCARGANTES mediante la suscripción de CONTRATO DE VINCULACIÓN y quienes en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN mediante la suscripción de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en alguno de los PROYECTOS, con las limitaciones establecidas en este contrato y en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA.
- 17. PROYECTOS:** Consisten en la construcción de dos (2) proyectos de vivienda, uno de vivienda de interés social (VIS) y otro no VIS, desarrollados de manera independiente sobre los INMUEBLES DERIVADOS de actuaciones urbanísticas sobre el INMUEBLE. La descripción de cada uno de los PROYECTOS constará en el CONTRATO DE ENCARGO DE PREVENTAS mediante el cual se adelanten las preventas de cada PROYECTO, así como en los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN y las PROMESAS DE COMPRAVENTA de cada uno.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá adoptar cambios en los PROYECTOS, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, pero si con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

La siguiente es la descripción general de los PROYECTOS:

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 7 de 34

- a. **PROYECTO AKTIVO:** Consiste en el proyecto de vivienda de interés social VIS que se desarrollará sobre la porción del INMUEBLE que resulte de la división material del mismo. Estará conformado por 981 apartamentos aproximadamente, distribuidos en 5 Torres, cada una de 19 pisos:
- b. **PROYECTO CENTRIKO:** Consiste en el proyecto No VIS que se desarrollará sobre la porción del INMUEBLE que resulte de la división material del mismo. El PROYECTO URBANIA BIO estará conformado por aproximadamente 490 apartamentos aprox. distribuidos en 4 torres, cada una de 18 pisos.
- 18. RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: (i) Los recursos líquidos que aporten los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en los CONTRATO DE VINCULACIÓN y/o PROMESAS DE COMPRAVENTA; (ii) Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen aportar LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo de los PROYECTOS; (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga para el desarrollo de cada uno de los PROYECTOS; (iv) Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A., así como las penalidades e intereses de mora que se generen por incumplimiento de los PROMITENTES COMPRADORES.
- 19. SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional o persona jurídica especializada laboralmente independiente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016.
- 20. CUENTAS CONTABLES:** Serán aquellas cuentas contables que se constituyan para el manejo financiero y contable independiente para cada uno de los PROYECTOS en el FIDEICOMISO. Para efectos de claridad, cada PROYECTO tendrá su propia CUENTA CONTABLE independiente de las de los demás PROYECTOS. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá instruir a la FIDUCIARIA al momento de llevarse a cabo la legalización de costos la contabilidad que debe afectarse.
- 21. UNIDADES INMOBILIARIAS:** Serán las unidades inmobiliarias tipo VIS o tipo No VIS de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los INMUEBLES DERIVADOS sobre los cuales se va a desarrollar los PROYECTOS.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

- 1. FIDEICOMITENTE:** Son CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S. y la IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA quienes tendrán la siguiente participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA	99.9964%
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.	0.0036%
TOTAL	100%

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 8 de 34

2. FIDUCIARIA: Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIARIO: Son los FIDEICOMITENTES, quienes son los titulares de los derechos de beneficio derivados del FIDEICOMISO en los mismos porcentajes mencionados en la cláusula anterior.

Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, será para EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

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

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA, cuyo prospecto y reglamento se dará a conocer de manera previa a la vinculación a la FIDUCIARIA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil y el Reglamento del Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.

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

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada PROMITENTE COMPRADOR constituya en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA.

**CAPÍTULO II
OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS**

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 9 de 34

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para destinarlos al desarrollo de los PROYECTOS conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorgue EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien es el único responsable del desarrollo de los PROYECTOS.

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

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelante los PROYECTOS de vivienda de interés social (VIS) de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan, modifiquen o adicionen; y para que una vez finalizados los PROYECTOS por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: El INMUEBLE que se transferirá al FIDEICOMISO tiene como destinación única y exclusiva el desarrollo de los PROYECTOS por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por lo cual el mismo podrá adelantar las actividades tendientes al desarrollo y construcción de los PROYECTOS, someterlo al régimen de propiedad horizontal y realizar la posterior transferencia de las unidades resultantes del desarrollo del mismos a los terceros interesados en adquirirlas.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR transferirá la suma de UN MILLÓN DE PESOS M.L (\$1.000.000).

El activo del FIDEICOMISO estará conformado por los siguientes bienes:

1. Los RECURSOS.
2. El INMUEBLE.
3. Las mejoras que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice y reporte sobre el INMUEBLE.

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

INMUEBLE: Es el bien inmueble resultante de la división material que se realice sobre el inmueble de mayor extensión identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C-914523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE. El INMUEBLE se identificará con la matrícula inmobiliaria que le sea asignada por la Oficina de Registro una vez realizada la división material sobre el inmueble en mayor extensión mencionado. El INMUEBLE será objeto de actuaciones urbanísticas que darán origen a los

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final Página 10 de 34
---	---	--

INMUEBLES DERIVADOS sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará cada uno de los PROYECTOS. El INMUEBLE se entenderá recibido en el FIDEICOMISO, cuando el GERENTE, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la respectiva escritura, allegue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del mismo, en el que conste que el propietario es el FIDEICOMISO. El aporte del INMUEBLE se registrará contablemente como un aporte de los FIDEICOMITENTES en los porcentajes que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitados ostentan la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III INSTRUCCIONES

CLÁUSULA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
2. Entregar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la tenencia del INMUEBLE a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado que suscriban las partes para ese efecto.
3. Permitir a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar el desarrollo de los PROYECTOS bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
4. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar el Reglamento del Fondo Abierto Fiducronicorp Vista, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 11 de 34

- consultado en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
5. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo de cada uno de los PROYECTOS, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO del ENCARGO DE PREVENTAS correspondiente, en los términos del presente contrato.
 6. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan al FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario del INMUEBLE, y que se requieran para el desarrollo de los PROYECTOS, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
 7. Llevar contabilidades independientes para cada uno de los PROYECTOS. De acuerdo con lo anterior, en la medida en que se vayan cumpliendo las CONDICIONES DE GIRO de cada PROYECTO, se irán abriendo las contabilidades respectivas para el manejo independiente de los mismos.
 8. Contabilizar como pasivo los recursos que se transfieran al FIDEICOMISO en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA. Para efectos de claridad, la FIDUCIARIA llevará para cada uno de los PROYECTOS una contabilidad independiente. Sin perjuicio de lo anterior, las etapas de cada uno de los PROYECTOS no se manejarán mediante contabilidades independientes y, en consecuencia, las etapas no se liquidarán contablemente de manera individual, sino que la liquidación de las mismas se llevará a cabo una vez culmine el respectivo PROYECTO.
 9. Otorgar por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA por el suscritas, las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como el único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo de los PROYECTOS y del saneamiento legal.
 10. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE DERIVADO respectivo, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indique EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor que éste último y/o el FIDEICOMISO obtenga para el desarrollo de cada uno de los PROYECTOS, de manera tal que cada INMUEBLE DERIVADO garantizará el crédito constructor de los PROYECTOS que se desarrolle sobre el respectivo INMUEBLE DERIVADO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor para cada PROYECTO, previa instrucción en ese sentido por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 11. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO y de manera independiente para cada uno de los PROYECTOS.
 12. La FIDUCIARIA, facturará el valor de la comisión Fiduciaria, dentro de los 15 primeros días calendario de cada mes. En el evento en el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no aporte los recursos para asumir los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, éstos serán descontados de los RECURSOS líquidos que se encuentren en el FIDEICOMISO.
 13. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas al INMUEBLE, cuando sea el caso, y los RECURSOS. Para efectos de claridad, la FIDUCIARIA llevará para cada uno de los PROYECTOS una contabilidad independiente. Sin perjuicio de lo anterior, las etapas de cada

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 12 de 34

uno de los PROYECTOS no se manejarán mediante contabilidades independientes y, en consecuencia, las etapas de cada uno de los PROYECTOS no se liquidarán contablemente de manera individual, sino que la liquidación de estas se llevará a cabo una vez culmine el respectivo PROYECTO.

14. Registrar las cesiones de derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMITENTE APORTANTE en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de conformidad con lo siguiente:

- a. el FIDEICOMITENTE APORTANTE cederá los derechos fiduciarios y de beneficio de los cuales es titular al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez otorgada la Escritura Pública de división y transferencia del INMUEBLE resultante al FIDEICOMISO, en los términos acordados por los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA en ningún evento realizará seguimiento o control respecto a que se lleve a cabo la cesión de derechos fiduciarios y de beneficio en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos pactados por los FIDEICOMITENTES.
- b. La FIDUCIARIA registrará dichas cesiones de conformidad con la instrucción irrevocable que le imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. La mencionada instrucción deberá contener (i) el porcentaje de los derechos fiduciarios y de beneficio a cederse en favor de del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como cesionario y (ii) la redistribución de las participaciones que se deben aplicar una vez registrada dicha cesión.
- c. los FIDEICOMITENTES manifiestan de manera expresa e irrevocable que conocen y aceptan que (i) la FIDUCIARIA procederá con el registro de las cesiones de derechos fiduciarios y de beneficio que se requieran, única y exclusivamente de conformidad con la instrucción irrevocable que le imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, acompañada del (los) paz y salvo (s) expedidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE que soportan la cesión, sin necesidad de contar previamente con el visto bueno del FIDEICOMITENTE APORTANTE, (ii) la FIDUCIARIA se abstendrá de acatar instrucciones en contrario por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto al registro de la cesión de los derechos fiduciarios y de beneficio instruida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin que pudiera endilgársele responsabilidad de alguna naturaleza a la Fiduciaria, por cuanto la misma se encuentra dando estricto cumplimiento a las instrucciones impartidas y acordadas por los Fideicomitentes con la suscripción del contrato fiduciario y que (ii) la FIDUCIARIA bajo ningún entendido consultará, leerá, analizará, verificará o cualquier otra actividad similar, los documentos que soportan los negocios jurídicos celebrados entre los FIDEICOMITENTES para la adquisición del INMUEBLE fideicomitado o de los derechos fiduciarios y de beneficio del presente FIDEICOMISO, con miras a determinar la pertinencia o no del registro de la cesión de derechos instruida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por cuanto la verificación del cumplimiento de los acuerdos allegados entre los FIDEICOMITENTES para los anteriores propósitos, es de exclusiva responsabilidad de los mismos sin intervención alguna por parte de la FIDUCIARIA.
- d. En caso de que por cualquier motivo, no se lleve a cabo la cesión de derechos antes mencionada en los términos antes descritos y en consecuencia, el FIDEICOMITENTE APORTANTE continúe ostentando tal calidad hasta la finalización de los PROYECTOS, el FIDEICOMITENTE APORTANTE conoce, entiende y acepta irrevocablemente que: (i) no tendrá ninguna facultad de impartir instrucciones relacionadas con el desarrollo de los PROYECTOS; (ii) no podrá solicitar por ningún motivo la restitución del INMUEBLE

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 13 de 34

aportado y (iii) los beneficios a los que tiene derecho en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, los percibirá única y exclusivamente al momento de la liquidación del presente contrato fiduciario con cargo a los excedentes que resulten en el FIDEICOMISO y en proporción a su participación, siempre y cuando existan recursos dinerarios en el mismo para esos propósitos y una vez atendidos los gastos y costos del FIDEICOMISO.

- 15. Instrucción especial relacionada con el registro de la garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pignorará sus derechos fiduciarios y de beneficio, de conformidad con lo establecido en el contrato de compraventa suscrito por éste con el FIDEICOMITENTE APORTANTE, la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO registrará en la información financiera del mismo, específicamente en las cuentas de control, la garantía mobiliaria antes mencionada, siempre que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR remita a la FIDUCIARIA una instrucción impartida por escrito en la cual:
- Indique que el FIDEICOMITENTE APORTANTE ha registrado la respectiva garantía mobiliaria ante Confecámaras e,
 - Instruya la realización del registro contable correspondiente.

Se aclara que el único control que realizará la FIDUCIARIA sobre estos registros consistirá en la modificación de los mismos, previa instrucción de los FIDEICOMITENTES.

Sin perjuicio del anterior registro en la información financiera del patrimonio autónomo, la FIDUCIARIA en ningún evento controlará o realizará alguna actividad derivada, relacionada o asociada con la mencionada garantía mobiliaria que se constituya sobre los derechos fiduciarios y/o de beneficio por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, ni en favor de otro tercero.

- 16.** Llevar un registro de las cesiones de derechos fiduciarios y de beneficio que se presenten en desarrollo de este contrato y que sean diferentes a las establecidas en el numeral anterior, siempre que se realicen con sujeción a lo establecido en la cláusula trigésimo segunda del presente contrato. En cualquier caso, la FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no las cesiones que se lleguen a realizar, sin que haya lugar a motivar su decisión.

CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS de cada una de las CUENTAS CONTABLES del PROYECTO que haya cumplido las correspondientes CONDICIONES DE GIRO, será el siguiente:

- La FIDUCIARIA realizará los giros que el GERENTE mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrará en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el GERENTE que son competentes para instruir a la FIDUCIARIA.
- La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
- El GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: **(i)** cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o **(ii)** transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del GERENTE y se seguirá el siguiente procedimiento.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 14 de 34

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que instruya el GERENTE a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, para lo cual este deberá suscribir el siguiente documento:
 - Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.
2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de estas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación (la cual aplicará para cada PROYECTO de forma independiente):

1. Comisión Fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO.
2. Tributos.
3. Costos y gastos de cada PROYECTO.
4. Atención del crédito constructor a favor de la entidad financiera que eventualmente financie cada uno de los PROYECTOS.
5. Giros semanales en favor del Fideicomitente Desarrollador, por el total de recursos disponibles, quien tendrá un plazo máximo de 3 meses para legalizarlos ante la FIDUCIARIA en el formato establecido.
6. Demás giros que solicite el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

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

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

CAPÍTULO IV FASES DEL FIDEICOMISO

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 15 de 34

CLÁUSULA NOVENA. FASE DE PARQUEO: Es la fase que inicia con la firma de este contrato fiduciario y que irá hasta la fecha en la cual se acrediten las **CONDICIONES DE GIRO** de la primera etapa constructiva de cada uno de los **PROYECTOS**. Esta fase tendrá una duración estimada por los **FIDEICOMITENTES** de seis (6) meses contados a partir de la fecha de celebración el presente contrato fiduciario, la cual podrá ser prorrogada de común acuerdo entre las **PARTES** en caso de ser necesario. Esta fase comprende:

1. Constitución de las **CUENTAS CONTABLES** para la administración de los bienes aportados por los **FIDEICOMITENTES**. Sin perjuicio de las **CUENTAS CONTABLES** que se constituyan, se llevará a sí mismo una contabilidad consolidada del **FIDEICOMISO**.
2. La transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** al **FIDEICOMISO**.
3. La recepción e inversión de los **RECURSOS** aportados por los **FIDEICOMITENTES**.
4. La entrega del **INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a título de comodato precario.
5. Durante esta etapa, en ningún evento se registrarán en el **FIDEICOMISO** las mejoras que se lleguen a realizar sobre el **INMUEBLE**, ni los gastos preoperativos que incurra el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En consecuencia, los **FIDEICOMITENTES** se obligan a responder ante la **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO** y ante terceros por la construcción que se lleve a cabo, exonerando y manteniendo indemne de cualquier responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA DÉCIMA. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Es la fase comprendida entre la culminación de la **ETAPA DE PARQUEO**, y el inicio de la **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN** de la primera etapa de cada uno de los **PROYECTOS** e irá hasta la liquidación final del **FIDEICOMISO**.

Para iniciar la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** de cada etapa constructiva del **PROYECTO**, previamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá presentar a **LA FIDUCIARIA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el **GERENTE**, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN** de la correspondiente etapa constructiva de cada uno de los **PROYECTOS** y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo sería el mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar la correspondiente etapa de cada **PROYECTO** mediante un crédito constructor.

A partir de la iniciación de este período, la **FIDUCIARIA** pondrá los recursos de los **PROYECTOS** que hubieren acreditado **CONDICIONES DE GIRO**, a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para la cancelación de la totalidad de los costos del respectivo **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades de vivienda, ante la autoridad competente.

Así mismo, iniciado este periodo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá celebrar las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** con los terceros que suscribieron **CONTRATO DE VINCULACIÓN** en la **ETAPA PREVIA** con el fin de adquirir unidades resultantes de un **PROYECTO**, así como con aquellos terceros que deseen adquirir durante la **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN** una o más unidades inmobiliarias

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 16 de 34

resultantes de los PROYECTOS. En las PROMESAS DE COMPRAVENTA así suscritas deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a LOS FIDEICOMITENTES.

El término para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN de cada uno de los PROYECTOS será de cincuenta y siete (57) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO de cada PROYECTO. Esta fecha deberá aparecer en las PROMESAS DE COMPRAVENTA y será independiente para cada PROYECTO.

Cada uno de los PROYECTOS se administrará a través de una contabilidad independiente; sin perjuicio de lo anterior, las etapas de cada uno de los PROYECTOS no se manejarán mediante contabilidades independientes, en consecuencia, las etapas no se liquidarán contablemente de manera individual, sino que la liquidación de las mismas se llevará a cabo una vez culmine el respectivo PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. SUPERVISIÓN TÉCNICA: En caso de requerirse, los PROYECTOS contarán con un SUPERVISOR TÉCNICO laboralmente independiente de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien bajo su exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades de supervisión técnica de los PROYECTOS de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO V OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

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

1. El FIDEICOMITENTE APORTANTE deberá salir al saneamiento por evicción del INMUEBLE.
2. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá salir al saneamiento por evicción de las UNIDADES INMOBILIARIAS frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros y deberá salir al saneamiento por vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo de los PROYECTOS, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros.
3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTOS, a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES y a terceros.
4. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar dentro de los 8 días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA se lo solicite, los recursos requeridos para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del FIDEICOMISO y/o sus BIENES FIDEICOMITIDOS y/o la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato y la atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del presente FIDEICOMISO.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 17 de 34

5. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de los PROYECTOS, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
6. Los FIDEICOMITENTES deberán prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
7. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
8. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. Los FIDEICOMITENTES deberán informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
11. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá asumir el pago de los impuestos relacionados con el INMUEBLE que se causen después de transferido el INMUEBLE al FIDEICOMISO.
12. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de los FIDEICOMITENTES, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Las obligaciones que asume el FIDEICOMITENTE APORTANTE se encuentran limitadas exclusivamente a transferir el INMUEBLE al FIDEICOMISO, a salir al saneamiento por dicha transferencia y a ceder sus derechos fiduciarios y de beneficio en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR según los compromisos asumidos directamente entre los FIDEICOMITENTES (de los cuales ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son partes) y según el procedimiento establecido en el numeral 14 de la cláusula séptima de este contrato fiduciario. Por lo anterior, es claro que el FIDEICOMITENTE APORTANTE no tendrá obligación ni responsabilidad alguna relacionada, derivada o asociada con el desarrollo constructivo, técnico,

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final Página 18 de 34
---	---	--

comercial o jurídico de los PROYECTOS toda vez que dicho desarrollo será asumido íntegramente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

13.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar los PROYECTOS y cumplir con sus obligaciones frente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo de los PROYECTOS.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria del INMUEBLE DERIVADO sobre el que se ejecute alguno de los PROYECTOS.
4. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse a los PROYECTOS, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción de los PROYECTOS esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
6. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita
7. Suministrar semestralmente a la FIDUCIARIA un reporte sobre el avance de obra, el estado de los PROYECTOS, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente el quinto (5) día hábil de cada mes por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES DERIVADOS, mediante escrito firmado por el representante legal y el contador del FIDEICOMITENTE.
9. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de Hipoteca sobre los INMUEBLES DERIVADOS para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO relacionadas con el PROYECTO que se adelante sobre el respectivo INMUEBLE DERIVADO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. Ejercer la custodia y tenencia del INMUEBLE y/o de los INMUEBLES DERIVADOS y las

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 19 de 34

demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo de los PROYECTOS.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, pagos por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera de los PROYECTOS, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
15. **Asumir las obligaciones propias de la calidad de "Enajenador de vivienda", así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.**
16. **Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo de los PROYECTOS.**
17. **Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.**

13.2 OBLIGACIONES EN LA ETAPA PREVIA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características de los PROYECTOS e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al FIDEICOMISO.
3. Informar a la FIDUCIARIA, por lo menos cada seis (6) meses, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
4. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes de los PROYECTOS, ante la autoridad competente.

13.3 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar los PROYECTOS, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de vocera el FIDEICOMISO.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien los PROYECTOS, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, exclusivamente a cubrir los costos totales de los PROYECTOS.
4. **Remitir a la FIDUCIARIA durante la etapa de construcción, un resumen semestral de los informes presentados por los FIDEICOMITENTES, con indicación del grado de avance de los PROYECTOS y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que**

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 20 de 34

los PROYECTOS presenten un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas que elabore la FIDUCIARIA y que le sean presentadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.

5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad del respectivo PROYECTO.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para los PROYECTOS.
8. Teniendo en cuenta que será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien maneje la cartera de los PROYECTOS y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberán remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo de los pagos efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.
9. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
10. **Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de los PROYECTOS, de manera previa a la suscripción de las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.**
11. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
12. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribirá directamente, las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en los PROYECTOS, de las cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir una relación a LA FIDUCIARIA y mantendrán copia a disposición de LA FIDUCIARIA cuando ésta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y deben contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA, e incluir una cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR respecto de los inmuebles donde se desarrollan los PROYECTOS y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.
13. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribirá junto con LA FIDUCIARIA, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en los PROYECTOS para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA,

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 21 de 34

debiendo incluir una cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR respecto de los INMUEBLES donde se desarrolla los PROYECTOS y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente documento los FIDEICOMITENTES declaran: **(i)** encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; **(ii)** que no han sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; **(iii)** que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO y **(iv) que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria, toda vez que las actividades que desarrollará la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO corresponden a las instruidas por los FIDEICOMITENTES para cumplir con el objeto y la finalidad establecidos en el mismo.**

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran expresa e irrevocablemente lo siguiente:

- A.** Los pagos en dinero que deba llevar a cabo el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en virtud de los negocios jurídicos celebrados entre los mismos para la adquisición del INMUEBLE sobre el cual se desarrollarán los PROYECTOS, serán efectuados directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos acordados directamente entre los mismos, sin que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA tengan injerencia alguna en relación con dichos pagos, lo cual es aceptado expresa e irrevocablemente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del contrato fiduciario.
- B.** Ni La FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son parte dentro de los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES para enajenación del INMUEBLE sobre el cual se desarrollarán los PROYECTOS.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final Página 22 de 34
---	---	--

- C. La FIDUCIARIA no validará, verificará, leerá, analizará, controlará, cobrará o realizará seguimiento alguno entre otras actividades, respecto de los términos y condiciones incorporados en los negocios jurídicos que celebren los FIDEICOMITENTES para la adquisición del INMUEBLE sobre el cual se desarrollarán los PROYECTOS.
- D. La FIDUCIARIA no calculará ni verificará de ninguna forma y bajo ningún entendido, las variables o hechos que soportan los cálculos para determinar el porcentaje de derechos fiduciarios y de beneficio a cederse por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR puesto que dicha responsabilidad recae única y exclusivamente en cabeza de los FIDEICOMITENTES.
- E. El INMUEBLE será transferido irrevocablemente al FIDEICOMISO renunciando a la condición resolutoria tácita y que el mismo se encuentra única y exclusivamente afecto al desarrollo de los PROYECTOS por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, motivo por el cual no se podrá solicitar la restitución del mismo en caso de que se cumplan las condiciones de inicio de alguno de los PROYECTOS.
- F. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, el INMUEBLE se restituirá a los FIDEICOMITENTES en común y proindiviso de conformidad con los porcentajes de participación que los FIDEICOMITENTES ostenten.
- G. El FIDEICOMITENTE APORTANTE no tendrá ninguna facultad para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA relacionadas con el desarrollo del PROYECTO.
- H. Declaran indemne de cualquier reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que pudieran interponerse por parte de los FIDEICOMITENTES contra la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO respecto de los negocios jurídicos celebrados entre estos, así como por cualquier responsabilidad que pueda llegar a generarse por el incumplimiento de los acuerdos suscritos entre estos y que por lo tanto, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan que cualquier reclamación derivada, asociada o relacionada con dichos negocios jurídicos deberán dirigirse única y exclusivamente entre las partes involucradas.
- I. Los FIDEICOMITENTES se obligarán a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a la FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquier concepto derivado, asociado o relacionado con los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES para la adquisición del INMUEBLE sobre el cual se desarrollarán los PROYECTOS.
- J. Los FIDEICOMITENTES declaran con la suscripción del contrato que conocen, entienden y aceptan que igualmente podrán ser llamados en garantía por la FIDUCIARIA actuando en nombre propio o como vocera del FIDEICOMISO en el evento en que la misma sea requerida por autoridades judiciales, arbitrales, administrativas o de cualquier naturaleza por asuntos relacionados, derivados o asociados con los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES para la adquisición del INMUEBLE.

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

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

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 23 de 34

tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.

3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
4. Remitir semestralmente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los FIDEICOMITENTES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Informar a los FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución de los PROYECTOS.
8. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y los FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocerlos y aceptarlos.
9. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
11. Presentar a los FIDEICOMITENTES un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES semanalmente.
12. Presentar a los FIDEICOMITENTES un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la etapa previa en un archivo de Excel.
13. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.
14. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo de cada PROYECTOS, desde la CUENTA del PROYECTO correspondiente. La información de costos incurridos en cada PROYECTOS se efectuará

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 24 de 34

mediante el sistema de legalización de anticipos independiente por cada CUENTA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el contador del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración. Este descuento automático se realizará en el evento en el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no aporte al FIDEICOMISO los recursos necesarios para los conceptos mencionados.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de los FIDEICOMITENTES.

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

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

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar los PROYECTOS.
2. El destino final que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos de los PROYECTOS, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo de los PROYECTOS.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

CAPÍTULO VI REMUNERACIÓN Y GASTOS

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

1. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **Etapas de parqueo:** Desde la fecha de suscripción del presente contrato y hasta el inicio de la

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 25 de 34

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN de la primera etapa del primer PROYECTO, se cobrará una comisión equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) por mes o fracción.

- b. Etapa de construcción:** Esta comisión aplicará para cada una de las contabilidades abiertas por cada PROYECTO.

Desde la fecha de inicio de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN y hasta la fecha de inicio de la etapa de liquidación, una comisión del cero punto veinte por ciento (0,20%) sobre el valor proyectado de las ventas de cada uno de los PROYECTOS, con un mínimo de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L (\$50.000.000) en un plazo de cincuenta y siete (57) meses por mes o fracción. Las sumas pagadas por comisión de administración en el contrato de encargo fiduciario de preventas serán restadas a la comisión establecida en el presente literal.

En caso de prorrogarse la etapa de construcción establecida en cincuenta y siete (57) meses para todas las etapas del último de los PROYECTOS, la FIDUCIARIA cobrará una comisión mensual equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV) por mes o fracción.

Para efectos de volver fija esta comisión, se tomarán las ventas presupuestadas de cada una de las etapas de los PROYECTOS y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión de cada etapa en el número de meses en los cuales dure la construcción de la misma. En todo caso, al terminar la construcción se ajustará la liquidación sobre el valor sobre el real de las ventas y se efectuará el ajuste correspondiente

- c. Etapa de liquidación:** Bajo el entendido que se ha cumplido el plazo de construcción para la última de las etapas del último de los PROYECTOS, si el contrato no ha sido liquidado, se cobrarán DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV) por mes o fracción hasta su terminación.
- i.** La comisión de administración incluye la realización de veinte (20) giros por mes. Estos giros no son acumulables
- 2.** En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- a.** La realización de giros exclusivamente a través del PORTAL TRANSACCIONAL se regulará de la siguiente manera:
- Estas comisiones aplican para cada una de las contabilidades abiertas por cada PROYECTO.
 - Transferencias electrónicas: se otorgarán veinte (20) giros durante el mes; la tarifa por cada giro adicional será de cinco mil pesos (\$5.000) + IVA.
 - La tarifa por cada cheque será de cincuenta mil pesos (\$50.000).
- b.** En caso de que las ordenes de giro se impartan por vía escrita,
- Transferencias electrónicas: la tarifa por cada giro será de dieciocho mil pesos (\$18.000) + IVA.
 - La tarifa por cada cheque será de cincuenta mil pesos (\$50.000).
- c.** La comisión de administración incluye la expedición de tarjetas o volantes hasta el total de unidades de los PROYECTOS. Por cada tarjeta adicional se cobrará una comisión de tres mil quinientos pesos (\$3.500) por cada una más IVA. Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE.
- d.** Comisión por datafono:

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 26 de 34

Red	Tipo de Datafono	Cantidad Mínima de Transacciones (para exención)	Valor Arrendamiento Mensual
Credibanco	Fijo	45	\$32.810
	Inalámbrico	130	\$58.922
	Mini Datafono	30	\$24.557

Franquicia	Tipo	Comisión
Visa	Crédito	2%
	Débito	2%
	Electron	2%
MasterCard	Crédito	2%
	Débito	2%
Diners Club	Crédito	3%
American Express	Crédito	Definida por Bancolombia (cerca al 3%)

- e. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a UN SALARIO MÍNIMOS LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV).
- f. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto Fiducicorp Vista.
- g. En el evento de liquidarse el FIDEICOMISO dentro de los tres (3) meses siguientes a la celebración del presente contrato, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.
- h. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 27 de 34

la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuenta automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que los FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Durante la ejecución del presente contrato, y para el debido desarrollo del FIDEICOMISO, por cada hora de gestión y/o de asistencia a la que deba asistir un Representante Legal de la FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la misma FIDUCIARIA en desarrollo del mismo, dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, valor que será cobrado en el periodo siguiente a la realización de la correspondiente gestión.

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

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

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo de los PROYECTOS.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 28 de 34

8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

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

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

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

CAPÍTULO VII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

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

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

CAPÍTULO VIII DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 29 de 34

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad, sin que en ningún caso exceda diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES del PROYECTO cuyas CONDICIONES DE GIRO se estén modificando.

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción de los PROYECTOS por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los INMUEBLES del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en las respectivas CONTRATO DE VINCULACIÓN o DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN con los ENCARGANTES, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 30 de 34

dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas, se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. **(i)** El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. **(ii)** El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). **(iii)** Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

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

1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta de los FIDEICOMITENTES, de conformidad con lo indicado en este contrato.
2. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA. INDEMNIDAD: Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 31 de 34

presente documento, se obligan a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, los FIDEICOMITENTES se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos.

Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del contrato fiduciario declararán indemne al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA en nombre propio y como vocera y administradora de aquel, respecto a cualquier reclamación o responsabilidad con ocasión de (i) los negocios jurídicos celebrados por éstos, que versen sobre el INMUEBLE o sobre cualquier otro aspecto relacionado con el desarrollo de los PROYECTOS (ii) las mejoras realizadas o que llegaren a realizarse sobre el INMUEBLE y (iii) los pagos realizados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Dirección: Calle 122 No.23-55
Tel: 4430700
Email: pabloe@constructoracapital.com

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

Dirección: Av. Calle 17 No. 80^a-50
Tel: 2948300
Email: Eduardo.canas@manantial.co

LA FIDUCIARIA

Calle 34 No. 6 – 61, Piso 3, Bogotá D.C.
Tel. 3394400
Email. spalomino@credicorpcapital.com

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 32 de 34

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

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

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

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del Numeral 2.5.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I y Numeral 2.2.6 del Título V-Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, LA FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO PRIMERA. PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con los FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, los FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEGUNDA.CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes, los FIDEICOMITENTES no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. Igualmente, en el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pretenda ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, deberá contar con la aprobación de los ENCARGANTES para realizar la cesión.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será

	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FAI EL MANANTIAL	Versión Final
		Página 33 de 34

notificado y enviado a la FIDUCIARIA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

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

CLÁUSULA TRIGÉSIMO TERCERA. PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA, como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el BENEFICIARIOS si fuere el caso, designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirá el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

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

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

CLÁUSULA TRIGÉSIMO CUARTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas