



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SUBSECRETARÍA 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 ZEN CONSTRUCTORA		2. Identificación Número NIT 900.799.961-7	
3. Representante legal de la persona jurídica HECTOR JOSE LOZANO		4. Identificación del representante legal 19.219.439	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019225
6. Dirección CALLE 82 NO 11-37 OFICINA 314	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: gerencia@zenconstructora.com		8. Teléfono 3115016372

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda BIO53 COMUNIDAD URBANA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 39 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) TV 22A 53D 42		13. Localidad – UPZ Teusaquillo - UPZ 100 GALERIAS	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 6	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría		
	11001-3-22-2884	31-ene-2023	3
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 319.92	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 1029.34		20. Área a construir para esta radicación (m ²) 1029.34
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-
24. Chip(s) AAA0083WAXS		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-105481	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-may-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA CENTRAL	Escritura o Contrato número 5585	Fecha 21-sep-2022 Notaría 73
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA CENTRAL	Contrato BIO-53	Fecha 09-jun-2022 Vigencia 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° 400020240074	FECHA 29ABRL2024
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 22MAY2024	
 HECTOR JOSE LOZANO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

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.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.



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

Certificado generado con el Pin No: 240408894691980253

Nro Matrícula: 50C-105481

Pagina 1 TURNO: 2024-239004

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 03:27:07 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-09-1972 RADICACIÓN: 1972-046927 CON: DOCUMENTO DE: 05-09-1972

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN EDIFICIO DE DOS PLANTAS, CON UN APARTAMENTO DUPLEX DE TRES ALCOBAS Y DEMAS QUE LEGALMENTE LE CORRESPONDAN, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADO DISTINGUIDO CON EL NUMERO 3-A DEL PLANO DE LA URBANIZACION LOTE QUE HACIA PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "POR EL ORIENTE EN 28.10 MTRS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE COMPA/IA CENTRAL DE CONSTRUCCIONES, POR EL OCCIDENTE EN 14.70MTRS CON EL LOTE NUMERO 3-C DE PROPIEDAD DE EDUARDO REMERO, HOY DE MIGUEL DOMINGUEZ POR EL SUR, EN 15.00MTRS CON EL LOTE NUMERO 3-B QUE ES O FUE DE MIGUEL DOMINGUEZ Y POR EL NOROESTE EN 20.00MTRS CON LA TRANSVERSAL 21 DE BOGOTA. Y HOY TRANSVERSAL 22.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) TRANSVERSAL 21 21-41

1) TRANSVERSAL 22 54A-42 LOTE 3-A HOY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-12-1946 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6634 del 15-11-1946 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MATA LLANA JOSE MANUEL

A: ROMERO EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-03-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 947 del 28-02-1959 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240408894691980253

Nro Matrícula: 50C-105481

Pagina 2 TURNO: 2024-239004

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 03:27:07 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

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

A: GARCIA CUELLAR GABRIEL X
A: RICO DE GARCIA SUSANA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-11-1969 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 19-10-1959 JUZ.3.C.C. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: GARCIA C. GABRIEL X
A: RICO DE GARCIA SUSANA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-05-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1273 del 26-04-1960 NOTARIA 10 de BOGOTA VALOR ACTO: \$190,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA CUELLAR GABRIEL
 DE: RICO DE GARCIA SUSANA
A: DIAZ PAZ LUIS FELIPE X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-09-2005 Radicación: 2005-86078

Doc: OFICIO 2341 del 02-09-2005 JUZGADO 2 DE FLIA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO: 0435 EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO

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

DE: DIAZ PAZ LUIS FELIPE CC# 106026 X
A: ANDRADE DE DIAZ LUISA MERCEDES

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-01-2009 Radicación: 2009-8565

Doc: OFICIO 2131 del 14-11-2008 JUZGADO 2 DE FAMILIA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO

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

DE: DIAZ PAEZ LUIS FELIPE
A: ANDRADE DE DIAZ LUISA MERCEDES

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-02-2009 Radicación: 2009-12409

Doc: OFICIO 006750 del 30-01-2009 I.D.U de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240408894691980253

Nro Matrícula: 50C-105481

Pagina 3 TURNO: 2024-239004

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 03:27:07 PM

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

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

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005 *SE REGISTRA EL PRESENTE GRAVAMEN DE VALORIZACION EN APROX.8.075 FOLIOS DE M.I.SEGUN LO REQUERIDO POR EL I.D.U.ART.72 Y 91 DEL ACUERDO 7 DE 1987 *CD CON LA INFORMACION ANEXO AL OFICIO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-07-2009 Radicación: 2009-64174

Doc: OFICIO 43195 del 23-06-2009 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005, SEGUN OFICIO STJE 6100-006750 DE ENERO 30 DE 2009.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-04-2014 Radicación: 2014-35038

Doc: OFICIO 146 del 27-02-2014 JUZGADO 017 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION NO. 2013-1393

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

A: DIAZ PAZ LUIS FELIPE

CC# 106026

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-11-2020 Radicación: 2020-62501

Doc: OFICIO 1155 del 16-10-2020 JUZGADO DIECISIETE DE FAMILIA DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO) A LA SUCESION

#11001311001720139300

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

A: DIAZ PAZ LUIS FELIPE

CC# 106026

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-02-2021 Radicación: 2021-14880

Doc: ESCRITURA 177 del 05-02-2021 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: ANDRADE DE DIAZ PAZ LUISA MERCEDES

CC# 26253660

DE: DIAZ PAZ LUIS FELIPE

CC# 106026



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

Certificado generado con el Pin No: 240408894691980253

Nro Matrícula: 50C-105481

Pagina 4 TURNO: 2024-239004

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 03:27:07 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

A: DIAZ ANDRADE JOSEFINA ISABEL	CC# 41747545	X	17.1428%
A: DIAZ ANDRADE LUIS ANTONIO	CC# 19290455	X	14.2857%
A: DIAZ ANDRADE LUIS FELIPE	CC# 80412339	X	17.1428%
A: DIAZ ANDRADE MARIA EUGENIA	CC# 26327361	X	17.1428%
A: DIAZ DE BRETON CARMENZA	CC# 51593479	X	17.1428%
A: VELA DIAZ VIVIANA	CC# 1020734877	X	17.1428%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-06-2021 Radicación: 2021-44141

Doc: ESCRITURA 1907 del 05-05-2021 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: DIAZ ANDRADE JOSEFINA ISABEL	CC# 41747545	17.1428%
DE: DIAZ ANDRADE LUIS ANTONIO	CC# 19290455	14.2857%
DE: DIAZ ANDRADE LUIS FELIPE	CC# 80412339	17.1428%
DE: DIAZ ANDRADE MARIA EUGENIA	CC# 26327361	17.1428%
DE: DIAZ DE BRETON CARMENZA	CC# 51593479	17.1428%
DE: VELA DIAZ VIVIANA	CC# 1020734877	17.1428%

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A NIT:8001713721 ACTUA EXCLUSIVAMENTE EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO

AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO U-53 NIT:8300530363

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-11-2022 Radicación: 2022-102259

Doc: ESCRITURA 5585 del 21-09-2022 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,165,873,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO U-53 NIT. 830.053.036-3

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT. 800.171.2372-1 SOCIEDAD QUE ACTUA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO

AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BIO 53 NIT:830.053.036-3

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 11

Nro corrección: 1

Radicación: C2021-5531

Fecha: 23-03-2021

SE CORRIGE APELLIDOS VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2021-5531



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

Certificado generado con el Pin No: 240408894691980253

Nro Matrícula: 50C-105481

Pagina 5 TURNO: 2024-239004

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 03:27:07 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

Anotación Nro: 13

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-8111

Fecha: 15-05-2023

SE CORRIGE NOMBRES VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2023-8111

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-239004

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

PODER

CARLOS MARIO GOMEZ CORREA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951 expedida en Medellín, quien en su calidad de Apoderada General obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., según **PODER GENERAL** amplio y suficiente otorgado a su favor mediante Escritura Pública número siete mil cincuenta y nueve (7059) de fecha veintiuno (21) de noviembre del dos mil veintidós (2022), de la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por **CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá D.C., Representante Legal Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BIO53**, identificado con Nit. 830.053.036-3, constituido mediante documento privado de fecha nueve (09) de junio de dos mil veintidós (2022), por el presente escrito y en la citada calidad, **CONFIERO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a **HECTOR JOSE LOZANO** identificado con la cédula de ciudadanía número 19.219.439, quien ostenta la calidad de Representante Legal de la sociedad **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con el Nit número 900.799.961-7, **Y/O** a quien ellos designen, para que en nombre y representación del aludido fideicomiso realice **RADICACION DE NUEVA DOCUMENTACION AL RADICADO DEL PERMISO DE VENTAS DEL PROYECTO BIO53** ante la entidad **SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAD** del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-105481.

Mi apoderado queda facultado para realizar todas las actividades que sean necesarias para cumplir con el encargo, firmar los formularios de solicitud, aportar y retirar documentos referentes al encargo, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos que se entiendan dentro del trámite y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud.

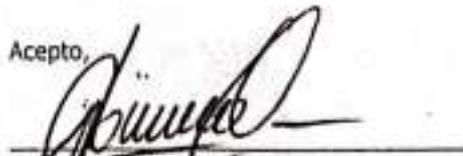
Atentamente,

Otorgo,



CARLOS MARIO GOMEZ CORREA
C.C. No. 71.616.951 de Medellín.
Representante Legal de
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando única y
exclusivamente como vocera y administradora del
FIDEICOMISO BIO53 NIT 830.053.036-3.

Acepto,



HECTOR JOSE LOZANO
C.C. No. 19.219.439.
Representante Legal de **ZEN CONSTRUCTORA**
S.A.S. NIT 900.799.961-7.

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR GOMEZ CORREA CARLOS MARIO, QUIEN EXHIBIÓ L.A.C.C. 71616931 Y TARJETA No. **** C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

martes 14 de noviembre de 2023
BOGOTÁ D.C.



Carlos Hausfeld

*Atm. 11
42*

139-0961805c
Bogotá D.C. 2023-12-11 11:08:55

Compartir:

LOZANO HECTOR JOSE

Quien se identifica con C.C. 19219439

1. Expresado que reconoce expresamente el contenido del mismo y que la firma virtual que en el documento se muestra y autorizo el verdadero de sus datos personales al ser verificada su identidad con los datos que figuran en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En consecuencia firma

Notaria 35
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
MARIA ANGE LA BEATRIZ SANIN POSADA
NOTARIA 35 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

www.gobnacion.com





PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE LA SOCIEDAD ZEN CONSTRUCTORA S.A.S. COMO PROMITENTE VENDEDOR Y DISPONIBLE COMO EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)



Entre los suscritos a saber:

A. HECTOR JOSÉ LOZANO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.219.439 de Bogotá D.C., en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación de la sociedad **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.**, con **NIT. 900.799.961-7**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de fecha primero (1ro.) de diciembre del año dos mil catorce (2014), todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** de una parte y de otra parte;

B. DISPONIBLE, mayor(es) de edad, domiciliado(a)(s) en , de estado(s) civil(es) , identificado(a)(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s) y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, hemos acordado celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se registrará e interpretará por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

- ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BIO53** se encuentra promoviendo el desarrollo y la construcción del proyecto Inmobiliario denominado EDIFICIO BIO53, ubicado en la Transversal 22A No. 53D - 42 en la ciudad de Bogotá D.C., sobre el cual se están adelantando las ventas de los inmuebles correspondientes.
- Que para efectos del desarrollo del proyecto se ha constituido un Patrimonio Autónomo de Administración Inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO BIO53**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, a través del cual **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** bajo su propia cuenta y riesgo adelantan dicho desarrollo.

CLÁUSULAS

PRIMERO. OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta, por intermedio del fideicomiso constituido para el desarrollo del proyecto, a favor del (la)(los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y éste(a)(os) a su vez se obliga(n) a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **Apartamento 503**, inmueble que hace parte del proyecto **EDIFICIO BIO53**, ubicado en la Transversal 22A No. 53D - 42 en la ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: Este inmueble hace parte de los apartamentos de Vivienda de Interés Social (VIS), autorizados para construcción mediante la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-2884 de fecha veintiséis (26) de diciembre del año dos mil veintidós (2022) expedida por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá Arq. Ana María Cadena Tobón, por medio de la cual se otorgó la Licencia de Construcción, en la modalidad de obra nueva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este inmueble se promete vender en obra gris en las condiciones y especificaciones del Anexo de Especificaciones Técnicas de la Unidad Inmobiliaria que ya fue suscrito por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** al suscribir el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO BIO53**. Teniendo en cuenta lo anterior, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara de manera expresa, libre y espontánea que los acabados y mejoras que en el futuro realice **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S)**

COMPRADOR(A)(ES), serán por su propia cuenta y responsabilidad de este y se registrará por lo establecido en el Manual del Propietario del Edificio.

SEGUNDO. LINDEROS GENERALES EN MAYOR EXTENSIÓN: Lote de terreno distinguido con el número 3 A del plano de la Urbanización, comprendido entre estos linderos: ORIENTE: En veintiocho metros con diez centímetros (28.10 Mts) con propiedad que es o fue de Compañía Central de Construcciones; OCCIDENTE: En catorce metros con setenta centímetros (14.70 Mts) con el lote número tres - C (3C) de propiedad de Eduardo Romero, hoy de Miguel Domínguez; SUR: En quince metros (15 Mts) con el Lote número tres B (3B), que es o fue de Miguel Domínguez; y por el NOROESTE: En veinte metros (20 Mts) con la Transversal veintiuno (21) de Bogotá y hoy Transversal veintidós (22).

PARÁGRAFO: A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-105481** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y chip catastral número **54A 21 9**.

TERCERO. LINDEROS ESPECIALES: Apartamento , inmueble que hace parte del proyecto **EDIFICIO BIO53**, ubicado en la Transversal 22A No. 53D – 42 en la ciudad de Bogotá D.C., los linderos particulares del inmueble objeto de venta junto con las dependencias y demás especificaciones, se describirán en el reglamento de propiedad horizontal que será registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz y en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas que se construyan en el Edificio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto del presente contrato es elegible conforme las normas de vivienda de interés social, Decreto 1077 del 2015, Resolución 895 del 17 de mayo de 2011, Ley 1537 de 20 Junio de 2012 y demás normas que la adicionen modifiquen o complementen.

CUARTO. CUERPO CIERTO: No obstante, la descripción del inmueble por su ubicación, cabida y linderos la venta del (los) mismo(s) se hará como cuerpo cierto, de acuerdo con los planos y especificaciones que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar.

QUINTO. TRADICIÓN: EI FIDEICOMISO BIO53 le fue transferido el inmueble, así:

5.1. Por Transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil que le hicieron los señores JOSEFINA ISABEL DIAZ ANDRADE (17.1428%) identificada con cédula de ciudadanía número 41.747.545 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., LUIS FELIPE DIAZ ANDRADE (17.1428%) identificado con cédula de ciudadanía número 80.412.339 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., MARÍA EUGENIA DIAZ ANDRADE (17.1428%) identificada con cédula de ciudadanía número 26.327.361 expedida en el Municipio de Itzmina (Choco), CARMENZA DIAZ DE BRETON (17.1428%) identificada con cédula de ciudadanía número 51.593.479 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., VIVIANA VELA DIAZ (17.1428%) identificada con cédula de ciudadanía número 1.020.734.877 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., y LUIS ANTONIO DIAZ ANDRADE (14.2857%) identificado con cédula de ciudadanía número 19.290.455 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., mediante la escritura pública número mil novecientos siete (1907) de fecha cinco (5) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaria Setenta y Tres (73) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-105481.

5.2. El desarrollo y la construcción del Proyecto EDIFICIO BIO53 se está adelantando a expensas y bajo responsabilidad del **PROMOTENTE VENDEDOR**, de conformidad con la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-2884 de fecha veintiséis (26) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. Arq. Ana María Cadena Tobón.

PARÁGRAFO: ZEN CONSTRUCTORA S.A.S. está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma(n) parte integrante el inmueble prometido en venta, por Secretaria del

Habitat, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., conforme al número de Registro 2019225 de fecha treinta (30) de octubre del año dos mil diecinueve (2019).

SEXTO. SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, manifiesta que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BIO53**, tiene el dominio y la posesión tranquila y pacífica del lote en el cual se construye el Proyecto, y declara que (el) los inmueble(s) que promete(n) vender a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo entregará libre de registro por demandas civiles, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual será sometido EDIFICIO BIO53. **EL PROMITENTE VENDEDOR** exonera de las obligaciones de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. a título personal y también como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO BIO53, por corresponderle a **EL PROMITENTE VENDEDOR** salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble objeto de esta promesa de compraventa en los casos previstos por la ley. Así mismo, se obliga(n), una vez registrada la escritura de Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, Reformas, Modificaciones y Adiciones, a radicar la solicitud de desenglobe ante la entidad competente, que, en el caso concreto, se radicará la solicitud de desenglobe catastral en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital o ante la entidad que tenga las facultades catastrales.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones, gravámenes, servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, a partir de la cual serán de cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARAGRAFO SEGUNDO: En la escritura pública de venta mediante la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa deberá constar e identificarse al **PROMITENTE VENDEDOR** como responsable tanto de la construcción, estructura, vicios de construcción y demás garantías indicadas en la ley vigente, en especial, las contempladas en la Ley 1480 de 2011, esto es, 10 años por estabilidad de la obra y 1 año para los acabados (en caso de tenerlos, ya que esta vivienda es VIS y su entrega será en OBRA GRIS) del proyecto EDIFICIO BIO53 al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o **COMPRADOR(ES)**.

SÉPTIMO. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación del inmueble señalado en el presente documento, comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino el derecho de copropiedad que para ellos señale el mismo reglamento sobre los bienes comunes del proyecto denominado EDIFICIO BIO53, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto, el cual será elevado a escritura pública y registrado en el folio de matrícula inmobiliaria matriz y en los correspondientes folios de matrícula de las unidades privadas que resulten en la construcción del proyecto.

EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara (n) que acepta (n) desde ya el reglamento de propiedad horizontal del proyecto EDIFICIO BIO53, sus modificaciones y adiciones que protocolice **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que se obliga(n) a observarlo en todas sus partes y que dará(n) cumplimiento estricto a todos los deberes y obligaciones que se señalarán en dicho reglamento, en especial a contribuir con las expensas comunes, lo mismo que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO PRIMERO: La enajenación del inmueble descrito(s) y alinderado(s) en el presente contrato, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular, sino conforme al régimen



**PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE LA SOCIEDAD ZEN
CONSTRUCTORA S.A.S. COMO PROMITENTE VENDEDOR Y DISPONIBLE COMO
EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**



de propiedad horizontal al que fue sometido, el derecho de copropiedad en los porcentajes señalados para cada uno de los inmuebles; de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 y en el reglamento de copropiedad al cual se sometió EDIFICIO BIO53.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá nombrar un administrador provisional en los términos establecidos en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

OCTAVO. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN O EXPENSAS COMUNES: Las expensas necesarias para la administración de la copropiedad y la reparación y conservación de los bienes comunes del parque residencial serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** desde la fecha pactada para la entrega del inmueble. En consecuencia, a partir de esta fecha se obliga(n) también a cancelar la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios. La transferencia a título de venta del inmueble comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del mismo, que se ejercerá conforme se establece en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

NOVENO. VALOR DEL CONTRATO: El precio del inmueble prometido en venta es el equivalente a _____ salarios mínimos mensuales legales vigentes (____ SMMLV) del año _____, esto es, la suma de **00/100 PESOS (\$ 0,00) MONEDA CORRIENTE**, valor que será actualizado y/o ajustado al salario mínimo mensual legal vigente para aquellos casos donde el año del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) pactado sea futuro al año de firma del presente contrato.

El precio lo pagará **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a través del FIDEICOMISO BIO53, así:

PRECIO DEL INMUEBLE Y FORMA DE PAGO					
Valor Total \$ 0,00			Valor Recursos Propios \$		
Valor Subsidio \$			Valor Crédito Largo Plazo \$		
Cronograma de Pagos					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	\$	Recibidos a satisfacción	12	\$	
2	\$		13	\$	
3	\$		14	\$	
4	\$		15	\$	
5	\$		16	\$	
6	\$		17	\$	
7	\$		18	\$	
8	\$		19	\$	CESANTIAS
9	\$		20	\$	CRÉDITO
10	\$		21	\$	SUBSIDIO
11	\$		22		

En caso de que el precio se haya pactado en SMMLV de un año futuro al año de firma del presente contrato, tanto el precio del inmueble como su forma de pago serán modificados y/o ajustados una vez se conozca el SMMLV del año pactado a través de un Otrosí firmado por LAS PARTES.

PARÁGRAFO PRIMERO: En lo relacionado con el Subsidio de vivienda de interés social (si aplica) y al cual accederá (n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el cual será asignado por una caja de compensación o una entidad debidamente autorizada por el estado Colombiano en la asignación de subsidios, pago que deberá realizarse en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de la firma y el registro de la escritura pública que perfeccione este contrato y cuyo único beneficiario será **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor del crédito (si aplica) que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a solicitar y obtener ante una entidad bancaria, financiera, o cooperativa y del cual se compromete a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la carta de aprobación correspondiente, crédito que será garantizado con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble prometido en venta, si así lo exigiere dicha entidad, en las condiciones y plazos establecidos por ésta, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de compraventa. La suma de dicho crédito **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Cada uno de los anteriores pagos se deben realizar a favor del **FIDEICOMISO BIO53** en las cuentas que la Fiduciaria disponga para tal fin.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de mora en el pago de cualquiera de las cuotas, incluidos los recursos provenientes por concepto de subsidio y crédito, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán a **EL PROMITENTE VENDEDOR** sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente, un interés moratorio liquidado a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De presentarse dos (2) retrasos consecutivos en el pago de las cuotas, se resolverá el presente contrato por incumplimiento en los pagos y se aplicará la sanción prevista como cláusula penal.

PARÁGRAFO QUINTO: Si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** va a cancelar parte del precio del inmueble con subsidio de vivienda que le otorgue una Caja de Compensación Familiar o entidad del estado, se obliga(n) a tenerlo actualizado y en regla, así como a suministrar información veraz y oportuna durante todo el proceso, tanto a la Caja de Compensación Familiar o entidad del estado, como a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a la Notaría en que se otorgue la escritura pública, pues es un hecho de su exclusiva responsabilidad. Si por cualquier causa la Caja de Compensación o la entidad que tenga los recursos, no desembolsa a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) cancelar el mismo monto en un plazo máximo de treinta (30) días calendario con los respectivos intereses moratorios, los cuales se causarán a partir de la entrega del inmueble, siempre y cuando no se haya hecho efectivo el desembolso. De lo contrario se hará efectiva la garantía otorgada por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para cubrir este saldo.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de fallecimiento de cualquiera de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se resolverá el presente contrato de promesa de compraventa, sin lugar a aplicación de sanción alguna por incumplimiento y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará en plena libertad de vender el inmueble a terceras personas. Lo anterior aplicará a partir de la presentación del Registro Civil de Defunción y la devolución de los recursos aportados al cónyuge sobreviviente o a los herederos, estará sujeta a lo dispuesto en el trámite sucesoral del causante.

PARÁGRAFO SEPTIMO: A partir de la resolución del contrato de promesa de compraventa por cualquier causa, sea esta derivada de incumplimiento, retracto, mutuo disenso, negociación del crédito

o fallecimiento de uno o cualquiera de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará(n) en plena libertad de vender el inmueble a terceras personas.

DÉCIMO. ARRAS Y CLÁUSULA PENAL: La suma equivalente al 20% del valor total del inmueble y el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF), se tendrá como arras del negocio, que se imputarán al precio de venta cuando ésta se perfeccione y se regularán por lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Dichas arras podrán hacerse efectivas hasta el día en que deba suscribirse la escritura pública de transferencia a título de venta, siendo aplicables para los casos de retracto y extensivas en su monto para el incumplimiento de las demás obligaciones a que da lugar el presente contrato como cláusula penal. Si el valor total de lo aportado, no supera el veinte por ciento (20%) del valor de la unidad inmobiliaria, las arras y la cláusula penal que se aplicará, recaerá sobre el monto total de lo aportado únicamente.

UNDÉCIMO. GESTIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL CRÉDITO: **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se obliga(n) a gestionar por su cuenta y riesgo, la aprobación del crédito con una entidad financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para el cumplimiento de esta obligación **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a presentar la documentación correspondiente ante la entidad crediticia a más tardar cinco (5) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura de transferencia a título de venta, so pena de incumplimiento del contrato y aplicación de la sanción pactada en el parágrafo segundo de la cláusula novena.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La obtención de la aprobación del crédito deberá estar y ser notificada a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a más tardar dos (2) meses antes del día pactado para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de venta, so pena de incumplimiento de la presente promesa de compraventa y aplicación de la sanción pactada.

PARÁGRAFO TERCERO: Si la solicitud de crédito es negada **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá dar aviso inmediato por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con una anterioridad mínima de dos (2) meses a la fecha de la firma de la Escritura de Transferencia a Título de Venta notificando de la negativa del crédito y especificando si cancelará el saldo del precio de contado.

PARÁGRAFO CUARTO: Si como consecuencia de la negativa del crédito **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** desiste del negocio, se dará por terminado el presente contrato. Determinación que será informada a la fiduciaria de forma escrita, indicando las razones que dan lugar a la terminación del contrato, si procede la aplicación de la sanción y autorizando la devolución de los recursos aportados por el cliente en el encargo fiduciario.

PARÁGRAFO QUINTO: Los dineros aportados para el pago serán entregados, sin intereses, con o sin aplicación de la sanción pactada, según sea el caso, en un término de treinta (30) días hábiles siguientes, contados a partir del radicado del comunicado escrito en la fiduciaria por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, donde se adjuntará el comunicado recibido de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, donde se manifieste la solicitud de desistimiento realizada a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y el comunicado donde este último le da respuesta a dicha solicitud.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** opte(n) por utilizar una financiación inferior a la suma solicitada a la entidad financiera o deseen no utilizarla, deberá(n) pagar la diferencia o su totalidad dos (2) meses antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de venta. En razón a lo estipulado en el presente parágrafo, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) solicitar modificación en su forma de pago y/o realizar cesión de su posición contractual, únicamente hasta dos (2) meses antes del

otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de venta, so pena de incumplimiento del presente contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cancelar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres de pagarés, etc., le cobre la entidad financiera para perfeccionar el crédito solicitado, y a suscribir los pagarés que ésta les exija como garantía. En caso de mora en el cumplimiento de estas obligaciones, se cobrarán intereses a la tasa máxima legal vigente. Si llegada la fecha pactada para la firma de la escritura pública de transferencia e hipoteca **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no ha(n) cumplido con la presente obligación, se resolverá el contrato y se aplicará la sanción prevista en el parágrafo segundo de la cláusula novena.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si la entidad financiera no desembolsare el crédito solicitado por cualquier causa, se resolverá el contrato de compraventa, con aplicación de la sanción pactada como cláusula penal.

DUODÉCIMO. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de venta del inmueble prometido, cuya transferencia se hará como cuerpo cierto, con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal de **EDIFICIO BIO53**, será otorgada por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO BIO53, EL PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el día dentro de la hora que comienza a las , en la Notaría ONCE (11) del Círculo Bogotá D.C.

En todo caso la fecha de otorgamiento de escritura pública de transferencia a título de venta podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes contratantes por escrito, sin perjuicio de que continúen causándose intereses por mora para **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por la prórroga que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le conceda y solo se otorgará si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato antes de la fecha de firma de la escritura y haber obtenido la aprobación y legalización del subsidio de vivienda de interés social, si los hubiere, así como la de un crédito para la financiación del saldo pendiente. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, declara que con la suscripción del presente contrato de Promesa de Compraventa se da por notificado de las fechas en las cuales se llevará a cabo el otorgamiento de la escritura pública y entrega del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura **EL PROMITENTE VENDEDOR Y/O FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO BIO53** no cuentan con los documentos que de acuerdo con la Ley deben protocolizarse con ella, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, a la misma hora y en la misma Notaría, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito por correo certificado a la dirección que a la fecha tenga registrada **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será responsabilidad de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** comunicar por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de dirección. Para todos los efectos las notificaciones y comunicaciones serán las que haya registrado por escrito **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de venta fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declara que conoce y acepta las siguientes circunstancias, necesarias para el otorgamiento de la escritura pública conforme lo ordenado por la Ley 258 de 1.996 y por lo tanto se obliga(n) a informar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio en su estado civil teniendo en cuenta las consecuencias jurídicas que éste hecho genera: (i) Si el inmueble es adquirido solamente por uno de los cónyuges, su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho que haya perdurado por más de dos (2) años y el saldo del precio sea cancelado con crédito y garantizado con Hipoteca, deberá comparecer el otro cónyuge a la firma de la Escritura Pública, para efectos de aceptar la hipoteca que se constituye por el mismo instrumento sobre el inmueble objeto del presente contrato y ambos de común acuerdo pueden declarar si someten o no el inmueble a la afectación a vivienda familiar. (ii) Si el inmueble es adquirido solamente por uno de los cónyuges, su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho que perdurado por más de dos (2) años y el pago del precio es de contado, por Ley el inmueble quedará afectado a vivienda Familiar; para efectos de no ser sometido a esta afectación, deberá comparecer el otro cónyuge a la firma de la escritura pública y ambos de común acuerdo declarar que no someten el inmueble a la afectación a vivienda familiar.

DECIMOTERCERO. ENTREGA DEL INMUEBLE: ZEN CONSTRUCTORA S.A.S. como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del proyecto hará(n) entrega real y material del inmueble prometido a los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes de haber firmado la escritura pública de transferencia en la siguiente hora ; la entrega del apartamento será realizada junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Esta entrega se hará en obra gris y estará sujeta al desembolso efectivo del Crédito y el subsidio, el cual corresponde al saldo del precio de venta.

PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a garantía de la construcción. **EL PROMITENTE VENDEDOR** responderá por la garantía de la construcción conforme se señala en el manual del propietario, documento que se entregará el mismo día y en el mismo momento en el cual se realice la entrega real y material del inmueble. Si efectuada la entrega del inmueble, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** efectúa(n) modificaciones internas al inmueble, que contravengan el manual del propietario, las especificaciones de construcción establecidas en la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal que pongan en peligro la solidez y estructura del inmueble, **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.** no responderá(n) por los daños que, por razón de dichas modificaciones se causaren a dicho(s) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y en el evento de realizar modificaciones estructurales, se configurará violación a la normatividad urbanística y deberá a su costa restaurar el inmueble a su estado inicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), ratifican con la suscripción de este contrato que conocen y aceptan las especificaciones técnicas y diseños del proyecto, de la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato, las cuales fueron informadas y entregadas con la firma del contrato individual de vinculación de fecha , así mismo, manifiestan que aceptan que las mismas pueden sufrir variaciones, no obstante, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios, alturas, área interna, pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y zonas comunes, son una representación artística del dibujante, por lo cual los detalles del diseño, colores y especificaciones de materiales están sujetos a modificaciones durante

la construcción, en consecuencia se podrán presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos y texturas, teniendo claro que dichas variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del(los) inmueble (s) objeto de este contrato.

PARAGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que si en los acabados naturales tales como madera, enchapes, o cualquier otro que se instale en su inmueble exista algunas diferencias de tonalidades o vetas, en ningún momento se considerarán como defectos de calidad como tampoco impedirá el recibo del inmueble, y así lo acepta(n) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO: La entrega del inmueble como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes esenciales de la torre por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la suscripción del acta de entrega correspondiente. La entrega de los bienes comunes de la propiedad horizontal se hará de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001.

DECIMOCUARTO. El inmueble prometido se entregará con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y ductos de comunicación exigidos por las autoridades distritales, los cuales serán cancelados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la proporción correspondiente exigida por las empresas respectivas. Los derechos de trabajos en la entrada de las empresas que prestan los servicios de comunicación, así como la conexión, instalación y equipos de comunicación serán por cuenta, costo y riesgo de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

En el evento en que las empresas de servicios públicos domiciliarios no hayan dotado el inmueble con el o los servicios públicos por causas no imputables a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por esta razón no sean ocupables, no se configurará incumplimiento de este último. En este último evento la entrega se realizará en un plazo de diez (10) días contados a partir de la instalación de los servicios públicos, excepto la línea telefónica, pues ésta no es requisito de habitabilidad. En todo caso la prórroga en la fecha de la entrega de ésta deberá pactarse de común acuerdo y constar por escrito en donde conste el hecho que motivó el aplazamiento, así como la ausencia de culpa de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO: Si por cualquier circunstancia fuere necesario entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de venta de estos, la entrega se hará a título de mera tenencia de acuerdo con los documentos en ese sentido que serán suscritos por las partes contratantes.

DECIMOQUINTO. No obstante, los plazos señalados para la entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, contará con un plazo adicional de sesenta (60) días más para efectuarla, con el objeto de dar terminación al inmueble, o el recibo del pago del saldo del inmueble por parte de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Para tal efecto deberá comunicar este hecho a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** con diez (10) días de antelación a la fecha pactada, en todo caso a más tardar el día pactado para la entrega, para que de común acuerdo y por escrito pacten la nueva fecha en que pueda(n) comparecer a recibir.

PARÁGRAFO: La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, en donde constarán las observaciones a que haya lugar y los plazos en los cuales se compromete a entregarlos o ejecutarlos **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Estos arreglos no serán causa para no recibir los inmuebles, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a recibirlos. En el evento que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presente(n) a recibir el inmueble dentro del término aquí estipulado, o presentándose se abstiene de recibirlo sin justa causa, salvo los eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, sin necesidad requerimiento alguno, quedará constituido en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable de los riesgos de la cosa. **EL**

PROMITENTE VENDEDOR, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrá considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo, sin perjuicio de poder iniciar el correspondiente proceso de entrega del bien.

En este evento las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a recibir el inmueble no se pudiere desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la misma tasa que la entidad financiera le esté cobrando a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el crédito constructor, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

DECIMOSEXTO. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos o trámites adicionales, escasez probada de materiales de construcción, escasez de mano de obra, o inclemencias del tiempo, aislamientos obligatorios decretados por el Gobierno Nacional o Local, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de **FIDUCIARIA CENTRAL** o de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, paros, huelgas de personal de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno, de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno, sin que por ello se configure incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

DECIMOSÉPTIMO. A partir de la fecha de la entrega del inmueble y hasta el pago total del precio de venta, con desembolso efectivo del crédito solicitado y/o subsidio de vivienda de interés social, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará (n) intereses a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por el saldo del precio de venta, a la misma tasa que la entidad financiera le esté cobrando a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el crédito constructor otorgado para la financiación de la obra, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, siendo ésta una obligación clara, expresa y exigible, a partir de los vencimientos, y así lo declara(n) aceptar **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

Si el saldo del precio de la venta, es cancelado con crédito solicitado al Fondo Nacional del Ahorro, Cooperativas, u otra entidad diferente a la que otorgó el crédito constructor y llegada la fecha pactada para la entrega del inmueble, dicha entidad no hubiere desembolsado el crédito, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en ésta fecha pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el valor correspondiente a un (1) mes de intereses, los cuales se seguirán cobrando mes anticipado hasta la fecha efectiva del desembolso del crédito, liquidados sobre el saldo del precio de venta, a la misma tasa que la entidad financiera le esté cobrando a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el crédito constructor otorgado para la financiación de la obra.

La entrega real y material del inmueble solo se hará efectiva siempre y cuando se cancelen los intereses aquí pactados, siendo ésta una obligación clara, expresa y exigible, a partir de los vencimientos, y así lo declara(n) aceptar **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), suscribirán el día de la firma de la escritura a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, un pagaré por el valor del saldo financiado con la entidad crediticia, como garantía del desembolso de dichos montos, así como para el correspondiente desembolso del subsidio VIS.

DECIMOCTAVO. EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), conoce(n) y acepta(n) **EL PROYECTO EDIFICIO BIO53**, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo de este, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra, sala de ventas y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

DECIMONOVENO. Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de transferencia del dominio a título de venta serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y de EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelados por mitades iguales entre las partes contratantes. Los actos de Constitución de Patrimonio de Familia, Afectación a Vivienda Familiar, si los hubiere y las copias que expide la Notaría de la escritura pública, así como los gastos correspondientes al impuesto de registro y anotación (Gobernación) y del Impuesto de Registro de la transferencia del dominio a título de venta, todos los correspondientes a la hipoteca que deba(n) constituir a favor de la entidad financiera que le otorgue el crédito solicitado, serán cancelados en su totalidad por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

VIGÉSIMO. MÉRITO EJECUTIVO: El presente Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

PARÁGRAFO: En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, este (os) último (s) se obliga (n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

VIGÉSIMO PRIMERO. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C. Igualmente fijan las direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación, así:

- PROMITENTE VENDEDOR:
Dirección: Carrera 25 No. 49-45, Bogotá D.C.
Teléfono: 322 3316554
Correo electrónico: bio53.proyecto@gmail.com
- EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):
Dirección: ,
Teléfono:
Correo electrónico:

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tendrá como obligación informar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

VIGÉSIMO SEGUNDO. CESIÓN: La cesión del presente contrato de promesa de compraventa por parte de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** requiere la aceptación previa,



**PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE LA SOCIEDAD ZEN
CONSTRUCTORA S.A.S. COMO PROMITENTE VENDEDOR Y DISPONIBLE COMO
EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**



expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: CESIÓN ESPECIAL: Previo a la fecha en que ha de firmarse la Escritura Pública de Compraventa, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá ceder la obligación de transferencia contenida en la presente promesa de compraventa a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. quien actúa única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO BIO53 para la transferencia del derecho de dominio y posición del inmueble objeto del presente contrato a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**; situación que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** conoce y acepta con la firma del presente documento.

VIGÉSIMO TERCERO. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO BIO53, suscrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (02) copias iguales del mismo tenor y valor para las partes, el .

EL PROMITENTE VENDEDOR

HECTOR JOSÉ LOZANO
C.C. 19.219.439 de Bogotá D.C.
ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.
Representante Legal
NIT. 900.799.961-7

EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

DISPONIBLE
C.C. de



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: BIO53 Comunidad Urbana
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 39
DIRECCIÓN: TV 22a # 53D - 42
CONSTRUCTORA: ZEN Constructora (anteriormente Edifika Desarrollos Inmobiliarios SAS)
FECHA (dd-mm-aa): 27/10/23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotaje amarrada a dados y vigas de cimentacion. Placa de piso 1. Proyecto no tiene Sotano

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pre-excavados y fundidos in situ

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Construccion tradicional de estructura aporticada en concreto refrozado, combinacion de columnas y placa.

Con diseño de elementos no estructurales

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo de fachada: prensado y modulado, alclado a la fachada según diseño de elementos no estructurales.

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No 4o 5 de perforacion vertical para la mamposteria interna, con diseño de elemntos no estructurales.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

Pañete y pintura (blanco) en puntos fijos

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Combinacion de ventanería y ladrillo de fachada, con baranda en los balcones

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Enchapes antideslizantes de alto trafico para uso de las zonas comunales

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

zonas recreativas comunales, según licencia de construcción.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera de emergencia presurizada en concreto a la vista.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No se tiene cerramiento, en primer piso esta directamente el lobby y el acceso vehicular

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Si, se cuenta con tanque con la capacidad que exige la norma de diseño.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	capacidad 6 personas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	De seguridad
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Entrada principal del lobby
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	TRX en la zona util de la cubierta
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Exigencia de norma
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Exigencia de norma
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Exigencia de norma

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Carpinteria metalica color marron

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Enchape antideslizante de alto trafio referencias gris

4.2.2. HALL'S

Enchape antideslizante de alto trafio referencias cafes

4.2.3. HABITACIONES

Concreto a la vista

4.2.4. COCINAS

Concreto a la vista

4.2.5. PATIOS

NA

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Pañete y pintura color blanco

4.3.2. HABITACIONES

Concreto a la vista con salidas eelctricas

4.3.3. COCINAS

Concreto a la vista con salidas eelctricas

4.3.4. PATIOS

NA

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

Solo puntos de consxion electrica

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Solo puntos de consxion electrica

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

Solo puntos de consxion electrica

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Acero inoxidable

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

Solo puntos de consxion electrica

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

Solo puntos de consxion electrica

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Impermeabilizante

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

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

Firma representante legal o persona natural

	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 3		No DE RADICACIÓN	Página
			11001-3-22-0601	2
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACIÓN		
11001-3-22-2884		16-Jun-2022		
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VIGENCIA	CATEGORIA: IV		
26 DIC 2022	31 ENE 2023			
Dirección: TV 22A 53D 42(ACTUAL)				

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320005786	2022-12-19	2022-12-19	1029.34	\$0.00

B. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Revisar, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 3		No. DE RADICACIÓN 11001-3-22-0601	PÁGINA 1	
Licencia de Construcción. 11001-3-22-2884		FECHA DE RADICACIÓN 16-Jun-2022		
FECHA DE EXPEDICIÓN 26 DIC 2022	FECHA DE EJECUTORIA 31 ENE 2023	CATEGORÍA: IV		
Dirección: TV 22A 53D 42(ACTUAL)				

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Excepcional 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada, RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las (s) instalaciones de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACION DE CINCO (5) PISOS INCLUIDO UNO (1) NO HABITABLE DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, PARA TREINTA Y NUEVE (39) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), PREVIO CUANTRO (4) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, DOS (2) PARA VISITANTES INCLUIDO UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y OCHO (8) CUPOS PARA BICILETAS, para el predio urbano localizado en las (s) direcciones TV 22A 53D 42 con CNP AA40083WAKS y matrícula inmobiliaria 50C105481 en el lote 5, manzana 42 de la urbanización URBANIZACION EL CAMPIN (localidad TEUSAQUILLO), Taboas), EDIFICA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S FIDEICOMISO 11-53 (CCANT 90079661-7), Construtora Responsable: SANCHEZ SALAMANCA SERGIO ARTURO cc. 8095767 Mtd. A39312011-8095767

1. MARCO NORMATIVO			
PCI (DESCR. 190/2004)	UPZ No 100 (GALERÍAS)	SFC, NORM. EJECUT. T.EDIFIC. A	
a. AREA ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	I. ZONA:	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO	CONSERVACIÓN	N. MODALIDAD:	GENIFICACION MIXTA GRADA
1.2 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación	1.3 MICRO ZONIFICACIÓN
			ACTUAL 100%

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO									
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS				
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PROPRES	VIS-PUB	BICICL	Sec demando	B	Sistema
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	3D	4	2	8	Extrato	3	Cable estructural
Usos específicos	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)								

3. CUADRO DE AREAS									
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		BIO 53 APARTAMENTOS							
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.							
LOTE	319.92	VIVIENDA	1029.34	Reconocim.	0.00	Ampliación	0.00	SUBTOTAL	1029.34
SOTANOS1	0.00	VIVIENDA VIP	0.00		0.00		0.00	Adecuación	0.00
SÉMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00		0.00		0.00	Modificación	0.00
PRIMER PISO	163.90	OFICINAS / SERVIC.	0.00		0.00		0.00	Reforzam.	0.00
PISOS RESTANTES	845.44	INSTIT. DOTAC.	0.00		0.00		0.00		0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1029.34	INDUSTRIA	0.00		0.00		0.00		0.00
		TOTAL INTERVENIDO	1029.34		0.00		0.00		0.00
		GESTION ANTERIOR							
LIBRE PRIMER PISO	136.02	TOTAL CONSTRUIDO					N.A.	DEMOLICIÓN TOTAL	319.92
							1029.34	M. LINEALES DE CERRAMIENTO	N.A.

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO				4.3 ELEMENTOS PUBLICOS		
a. No. PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	16.30		b. AISLAMIENTO		Mts		2.80 MTS POR TV 22A (EMPRETE)		
c. SOTANOS	NO		a. LATERAL	N.A.		b. CERRAMIENTO			
d. SÉMISOTANO	NO		b. LATERAL 2	N.A.		c. VOLADIZO			
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR	5.00		0.80 MTS POR TV 22A			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2	N.A.		d. RETROCESOS			
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO		f. EMPATES PATIO	N.A.		N.A.			
i. INDICE DE OCUPACION	0.57		g. OTROS	N.A.		N.A. No aplica. G.A. Geotécnica) antisísmica			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.11		4.5 ESTRUCTURAS				EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES - DADOS - VIGAS AMARRI		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS			
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORT EN CONCRETO DMO		N.A.			
ZONAS VERDES Y RECR.	171.02	73.00	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA		N.A.			
SERVICIOS COMUNALES	62.68	27.00	d. GRADO DE DESEMPEÑO	BAJO		N.A. No aplica. G.A. Geotécnica) antisísmica			
			e. ELEM. NO ESTRUCTURALES	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta			
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	f. ANALISIS SISMICO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL					
			g. GRUPO USO	NORMAL					
			h. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANS ARQUITECTONICOS (11) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (8) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (2)

6. PRECISIONES

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SERIALADO EN FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 2. EL PREDIO NO SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLUSVALIA, DE ACUERDO LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 621 DE 2008, EL CUAL REGLAMENTO LA UPZ NO GALERIAS. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETE). 5. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 381 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 6. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACION CON MOVILIDAD REDUCIDA. . . SEGUN MSR-10-11.2.1.4 - OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR - SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL PARAGRAFO 3 DEL ARTICULO 18 DE LA LEY 409 DE 1997, MODIFICADO POR EL ARTICULO 4 DE LA LEY 1796 DE 2016, LA SUPERVISION TECNICA INDEPENDIENTE SE EXIGIRA SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACION QUE TIENE EL CONSTRUCTOR DE REALIZAR TODOS LOS ENSAYOS DE COMPROBACION DE CALIDAD DE CALIDAD DE LOS MATERIALES Y DEMAS CONTROLES DE CALIDAD QUE LA LEY Y SUS REGLAMENTOS EXIGEN PARA GARANTIZAR QUE LA EDIFICACION SE EJECUTE DE CONFORMIDAD CON LOS PLANOS, DISEÑOS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS APROBADOS EN LA RESPECTIVA LICENCIA.

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbana y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN DE LA CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica:

Vo. Bo. Ingeniería:

Vo. Bo. Arquitectura:

Vo. Bo. Geotecnia:

Firma Curadora:



FIDUCIARIA CENTRAL S.A
VOCERA DEL FIDEICOMISO BIO53
CÓDIGO CONTABLE – 106929

INFORMA

1. Que mediante documento privado de fecha nueve (09) de junio de dos mil veintidós (2022), la sociedad **EDIFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S**, identificada con el NIT 900.799.961-7 en calidad de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera del citado fideicomiso, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO BIO53**.
2. Que el Proyecto inmobiliario denominado **BIO53**, estará conformado por treinta y nueve (39) aparta estudios de interés social, cuya ejecución será en una única etapa constructiva sobre el **INMUEBLE** identificados con matrícula inmobiliarias números **50C-105481** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
3. Que a la fecha de la presente comunicación para el desarrollo del **FIDEICOMISO BIO53**, se encuentran vinculadas 29 personas interesadas en adquirir 29 unidades resultantes del proyecto por valor total de \$5.735.524.800,00 de los cuales se registra como aporte de los compradores la suma de \$1.015.024.731,27; y como saldo pendiente por recibir la suma de \$4.720.500.068,73 como se detalla a continuación:

#	Vinculación	Encargo	Unidades	Nit Adquiriente	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
1	45200	1002087246	APTO-APTO 201 TO A	1020810068	HERNANDEZ ACOSTA THALIA	CI	63.168.000,00	44.010.000,00	19.158.000,00
	45200	1002087246	APTO-APTO 201 TO A	1020810068	HERNANDEZ ACOSTA THALIA	SB	20.000.000,00	-	20.000.000,00
	45200	1002087246	APTO-APTO 201 TO A	1020810068	HERNANDEZ ACOSTA THALIA	CR	127.372.000,00	-	127.372.000,00
2	45201	1002087235	APTO-APTO 409	52812887	BENAVIDES MURILLO VIVIANA CAROLINA	CI	49.860.000,00	41.340.000,00	8.520.000,00
	45201	1002087235	APTO-APTO 409	52812887	BENAVIDES MURILLO VIVIANA CAROLINA	CR	116.340.000,00	-	116.340.000,00
3	45334	1002087248	APTO-APTO 307 TIPO E	79953624	OLAVE MORRIS RODRIGO	CI	57.420.000,00	36.725.000,00	20.695.000,00
	45334	1002087248	APTO-APTO 307 TIPO E	79953624	OLAVE MORRIS RODRIGO	CR	133.980.000,00	-	133.980.000,00
4	45335	1002087249	APTO-APTO 305 TIPO C	52150802	PRIETO RUEDA ANGELA CONSUELO	CI	61.200.000,00	41.600.000,00	19.600.000,00
	45335	1002087249	APTO-APTO 305 TIPO C	52150802	PRIETO RUEDA ANGELA CONSUELO	CR	149.340.000,00	-	149.340.000,00
5	45412	1002087250	APTO-APTO 502 TIPO J1	80904808	MARTINEZ GALLO DAVID JULIAN	CI	43.110.000,00	35.817.400,00	7.292.600,00
	45412	1002087250	APTO-APTO 502 TIPO J1	80904808	MARTINEZ GALLO DAVID JULIAN	CR	100.590.000,00	-	100.590.000,00
6	45414	1002087236	APTO-APTO 406 TIPO D	52223944	TORRES VARGAS ADRIANA DEL PILAR	CI	49.860.000,00	30.690.000,00	19.170.000,00
	45414	1002087236	APTO-APTO 406 TIPO D	52223944	TORRES VARGAS ADRIANA DEL PILAR	CR	116.140.000,00	-	116.140.000,00
7	45431	1002087252	APTO-APTO 403 TIPO B2	52964752	RAMIREZ ROMERO PAOLA ANDREA	CI	56.290.000,00	50.900.000,00	5.390.000,00
	45431	1002087252	APTO-APTO 403 TIPO B2	52964752	RAMIREZ ROMERO PAOLA ANDREA	CR	151.442.000,00	-	151.442.000,00
8	45580	1002087251	APTO-APTO 408 TIPO F	1032480569	FERNANDEZ PATIÑO LINA ESPERANZA	CI	38.333.410,00	20.633.410,00	17.700.000,00
	45580	1002087251	APTO-APTO 408 TIPO F	1032480569	FERNANDEZ PATIÑO LINA ESPERANZA	CR	153.066.590,00	-	153.066.590,00
9	45582	1002087233	APTO-APTO 401 TIPO A	1030640052	BELTRAN FLOREZ EDUARD SANTIAGO	CI	46.325.454,00	22.725.454,00	23.600.000,00

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fax (57) 601 - 4124707
Medellín Carrera 43 C No 7D -09 PBX (57) 604 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1



#	Vinculación	Encargo	Unidades	Nit Adquiriente	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
	45582	1002087233	APTO-APTO 401 TIPO A	1030640052	BELTRAN FLOREZ EDUARD SANTIAGO	SB	23.200.000,00	-	23.200.000,00
	45582	1002087233	APTO-APTO 401 TIPO A	1030640052	BELTRAN FLOREZ EDUARD SANTIAGO	CR	141.014.546,00	-	141.014.546,00
10	45638	1002087239	APTO-APTO 306 TIPO D	75075246	SANABRIA GONZALEZ HUBERLEY	CI	57.420.000,00	37.800.000,00	19.620.000,00
	45638	1002087239	APTO-APTO 306 TIPO D	75075246	SANABRIA GONZALEZ HUBERLEY	CR	133.980.000,00	-	133.980.000,00
	45864	1002087253	APTO-APTO 209 TIPO G	1018458554	TORRES PALACIOS KATERIN LILIANA	CI	63.169.620,00	52.159.620,00	11.010.000,00
11	45864	1002087253	APTO-APTO 209 TIPO G	1018458554	TORRES PALACIOS KATERIN LILIANA	CR	147.370.380,00	-	147.370.380,00
	46884	1002087259	APTO-APTO 309 TIPO G	1030617635	ROJAS FONSECA SANDRA TATIANA	CI	28.799.090,00	26.362.152,27	2.436.937,73
	46884	1002087259	APTO-APTO 309 TIPO G	1030617635	ROJAS FONSECA SANDRA TATIANA	SB	34.800.000,00	-	34.800.000,00
12	46884	1002087259	APTO-APTO 309 TIPO G	1030617635	ROJAS FONSECA SANDRA TATIANA	CR	122.696.910,00	-	122.696.910,00
	46885	1002087244	APTO-APTO 310 TIPO H	1010223311	FONSECA MOLANO CRISTIAN DAVID	CI	34.029.480,00	64.035.000,00	30.005.520,00
	46885	1002087244	APTO-APTO 310 TIPO H	1010223311	FONSECA MOLANO CRISTIAN DAVID	SB	18.170.520,00	-	18.170.520,00
13	46885	1002087244	APTO-APTO 310 TIPO H	1010223311	FONSECA MOLANO CRISTIAN DAVID	CR	121.800.000,00	-	121.800.000,00
	46888	1002087257	APTO-APTO 405	53105585	GOMEZ LOPEZ DIANA CAROLINA	CI	60.657.695,00	55.057.695,00	5.600.000,00
14	46888	1002087257	APTO-APTO 405	53105585	GOMEZ LOPEZ DIANA CAROLINA	CR	141.460.705,00	-	141.460.705,00
	46890	1002087258	APTO-APTO 509	51787675	JIMENEZ GONZALEZ SONIA	CI	60.950.000,00	24.150.000,00	36.800.000,00
15	46890	1002087258	APTO-APTO 509	51787675	JIMENEZ GONZALEZ SONIA	CR	130.450.000,00	-	130.450.000,00
	46892	1002087260	APTO-APTO 301	1026281675	ORDOÑEZ PRIETO CATALINA	CI	22.620.000,00	17.170.000,00	5.450.000,00
	46892	1002087260	APTO-APTO 301	1026281675	ORDOÑEZ PRIETO CATALINA	SB	34.800.000,00	-	34.800.000,00
16	46892	1002087260	APTO-APTO 301	1026281675	ORDOÑEZ PRIETO CATALINA	CR	133.980.000,00	-	133.980.000,00
	47020	1002087256	APTO-APTO 304	65758239	LOZANO CHARRIS ZULY AMARIS	CI	63.240.000,00	70.000.000,00	6.760.000,00
17	47020	1002087256	APTO-APTO 304	65758239	LOZANO CHARRIS ZULY AMARIS	CR	147.300.000,00	-	147.300.000,00
	47557	1002087264	APTO-APTO 207	1023947030	CONEJO MARTINEZ EDGAR ALEXANDER	CI	38.280.000,00	13.404.000,00	24.876.000,00
18	47557	1002087264	APTO-APTO 207	1023947030	CONEJO MARTINEZ EDGAR ALEXANDER	CR	153.120.000,00	-	153.120.000,00
	47642	1002091998	APTO-APTO 402	1032413299	ROMERO GONZALEZ HUGO ALEXANDER	CI	57.428.000,00	27.740.000,00	29.688.000,00
19	47642	1002091998	APTO-APTO 402	1032413299	ROMERO GONZALEZ HUGO ALEXANDER	CR	133.972.000,00	-	133.972.000,00
	48202	1002092000	APTO-APTO 404	1014286835	BARRIOS AVILA LIZETH CAMILA	CI	39.108.000,00	21.562.000,00	17.546.000,00
	48202	1002092000	APTO-APTO 404	1014286835	BARRIOS AVILA LIZETH CAMILA	SB	23.200.000,00	-	23.200.000,00
20	48202	1002092000	APTO-APTO 404	1014286835	BARRIOS AVILA LIZETH CAMILA	CR	148.232.000,00	-	148.232.000,00
	48204	1002091999	APTO-APTO 206	80194726	ORTEGA ROJAS GIANCARLO JAVIER	CI	63.900.000,00	32.000.000,00	31.900.000,00
21	48204	1002091999	APTO-APTO 206	80194726	ORTEGA ROJAS GIANCARLO JAVIER	CR	146.640.000,00	-	146.640.000,00



#	Vinculación	Encargo	Unidades	Nit Adquiriente	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
22	48387	1002087268	APTO-APTO 205	1026296148	DIAZ SUAREZ SUAREZ NATALY	CI	63.000.000,00	30.000.000,00	33.000.000,00
	48387	1002087268	APTO-APTO 205	1026296148	DIAZ SUAREZ SUAREZ NATALY	CR	147.540.000,00	-	147.540.000,00
23	48573	1002087267	APTO-APTO 302	79645357	SUAREZ BARRERA CAMILO ANDRES	CI	63.162.000,00	8.000.000,00	55.162.000,00
	48573	1002087267	APTO-APTO 302	79645357	SUAREZ BARRERA CAMILO ANDRES	CR	147.378.000,00	-	147.378.000,00
24	48860	1002091995	APTO-APTO 407	1023911306	MORENO MAHECHA GLORIA LIZETH	CI	132.118.400,00	125.179.000,00	6.939.400,00
	48860	1002091995	APTO-APTO 407	1023911306	MORENO MAHECHA GLORIA LIZETH	CR	70.000.000,00	-	70.000.000,00
25	48979	1002092008	APTO-APTO 410	686523	ZAMBRANO ARAQUE EMILBEN IGLENNIS	CI	63.162.000,00	37.000.000,00	26.162.000,00
	48979	1002092008	APTO-APTO 410	686523	ZAMBRANO ARAQUE EMILBEN IGLENNIS	CR	147.378.000,00	-	147.378.000,00
26	49160	1002092006	APTO-APTO 202	1030531258	PEÑA TELLEZ NESTOR ALBERTO	CI	53.162.000,00	15.950.000,00	37.212.000,00
	49160	1002092006	APTO-APTO 202	1030531258	PEÑA TELLEZ NESTOR ALBERTO	SB	23.200.000,00	-	23.200.000,00
	49160	1002092006	APTO-APTO 202	1030531258	PEÑA TELLEZ NESTOR ALBERTO	CR	134.178.000,00	-	134.178.000,00
27	49344	1002092001	APTO-APTO 210	1015421731	SARMIENTO TORRES DANIEL FELIPE	CI	39.962.000,00	8.304.000,00	31.658.000,00
	49344	1002092001	APTO-APTO 210	1015421731	SARMIENTO TORRES DANIEL FELIPE	SB	23.200.000,00	-	23.200.000,00
	49344	1002092001	APTO-APTO 210	1015421731	SARMIENTO TORRES DANIEL FELIPE	CR	147.378.000,00	-	147.378.000,00
28	50110	1002092004	APTO-APTO 204	1093798659	NESTOR JOSE HERNANDEZ OVIEDO	CI	45.100.000,00	11.910.000,00	33.190.000,00
	50110	1002092004	APTO-APTO 204	1093798659	NESTOR JOSE HERNANDEZ OVIEDO	SB	27.840.000,00	-	27.840.000,00
	50110	1002092004	APTO-APTO 204	1093798659	NESTOR JOSE HERNANDEZ OVIEDO	CR	137.600.000,00	-	137.600.000,00
29	50111	1002087265	APTO-APTO 303	1019142378	DANIELA PULIDO RAMIREZ	CI	54.400.000,00	12.800.000,00	41.600.000,00
	50111	1002087265	APTO-APTO 303	1019142378	DANIELA PULIDO RAMIREZ	SB	23.200.000,00	-	23.200.000,00
	50111	1002087265	APTO-APTO 303	1019142378	DANIELA PULIDO RAMIREZ	CR	132.940.000,00	-	132.940.000,00
TOTAL							5.735.524.800,00	1.015.024.731,27	4.720.500.068,73

La presente comunicación se expide a los diecinueve (19) días del mes abril del año dos mil veinticuatro (2024).

Cordialmente,



DIANA MARIA ORTIZ ROJAS

Directora de Operaciones

Elaboró: Neiger Lozano

Aprobó: Diana Ortiz

Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: SERNA CONSULTORES & ASOCIADOS LTDA. Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo Defensor (a) Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcua. Dirección física: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval, Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 m y de 2:00 pm a 5:00 pm. Teléfono: PBX 601 4898285 Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:30 p.m. Correo electrónico: defensoria@sernarojasasociados.com defensoria@skol-serna.net

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fax (57) 601 - 4124707

Medellín Carrera 43 C No 7D -09 PBX (57) 604 - 6053367

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1



ACTO I

MINUTA DE TRANSFERENCIA A TITULO DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Comparecieron: 1) **CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 71.616.951, expedida en Medellín, quien obra en nombre y representación, en su calidad de representante legal de la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con NIT. 800.171.372-1, debidamente constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, todo de conformidad con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocoliza con el presente instrumento, sociedad fiduciaria que comparece única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BIO53**, identificado con el NIT. 830.053.036-3, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO**; -----

2) **HECTOR JOSÉ LOZANO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.219.439 expedida en Bogotá D.C., quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal de **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha 1 de diciembre de 2014, inscrita el 15 de diciembre de 2014 bajo el No. 01893834 del Libro IX, identificado con el NIT. 900.799.961-7, todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**; -----

3) **EL CONSTRUCTOR**; -----

4) (**nombre cliente(s)**), quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en (**escribir ciudad**), identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) (**número cédula(s)**) expedida(s) en (**ciudad**) de estado civil (**soltero/casado/etc.**), con (**sociedad conyugal si/no/etc.**) y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

Quienes manifestaron que celebran la presente **Transferencia de Dominio a Título de COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes -----

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha diez (10) de febrero del año dos mil veinte (2020), se suscribió, entre ZEN CONSTRUCTORA S.A.S. – antes Edífika Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.-, en su condición de FIDEICOMITENTE PROMOTOR y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en calidad de FIDUCIARIA, el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53, modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha veintinueve (29) de mayo del año dos mil veinte (2020), Otrosí No. 2 de fecha tres (03) de agosto del año dos mil veintidós (2022) y Otrosí No. 3 de fecha veintiuno (21) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), cuyo objeto es, entre otros, el adelanto por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR de la comercialización y construcción de viviendas de interés social en el globo de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50C-105481** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.-----

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que la sociedad ZEN CONSTRUCTORA S.A.S. – antes Edífika Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.- para el desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado Edificio BIO53 COMUNIDAD URBANA, .-----

CONSIDERACIÓN TERCERA: Que en virtud de lo anterior, las sociedades ZEN CONSTRUCTORA S.A.S. – antes Edífika Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.- y S.A.S. (denominados en el contrato de fiducia mercantil como LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO), quienes tienen como objeto principal, la construcción de edificaciones y el desarrollo de obras civiles, se encuentran interesadas en adelantar por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado EDIFICIO BIO53

COMUNIDAD URBANA, conformado por treinta y dos (39) apartamentos de vivienda de interés social, cuya ejecución será en una única etapa constructiva. -----

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que mediante escritura pública número mil seiscientos cincuenta y ocho (1658) de fecha trece (13) de agosto del año dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá y en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil, ZEN CONSTRUCTORA S.A.S. – antes Edífika Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.-, en su condición FIDEICOMITENTE PROMOTOR le transfirió el dominio a título de adición a fiducia mercantil del globo de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C-1** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con Chip No. AAA0083WAXSM, ubicado en la Transversal 22a No 53d-42, en la ciudad de Bogotá D.C., al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**-----

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, por su propia cuenta y riesgo, se encuentran desarrollando el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA**, sobre el globo de terreno identificado con matrícula inmobiliaria, en la ciudad de Bogotá D.C. Proyecto inmobiliario cuyo desarrollo consiste en la construcción de TREINTA Y DOS (39) UNIDADES INMOBILIARIAS PRIVADAS de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS); las ventas y construcción de las unidades inmobiliarias privadas del proyecto inmobiliario se realizarán en UNA (1) ETAPA. -----

CONSIDERACIÓN SEXTA: Que el constructor **S.A.S.**, identificado con NIT. 900.971.116-6, es la sociedad que construyó el proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA, bajo cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía técnica, administrativa, financiera y jurídica del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del patrimonio autónomo Fideicomiso Edificio BIO53. -----

CONSIDERACIÓN SÉPTIMA: Que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificado con NIT. 900.799.961-7, es la sociedad facultada para adelantar la gestión administrativa, financiera, jurídica, técnica del proyecto, la coordinación general de todos sus aspectos y en específico a suscribir los contratos de promesa de compraventa, la cesión de la obligación de transferir el dominio contenida en las promesas de compraventa y la escritura pública a través de

la cual se perfeccione dicho contrato, en su calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Edificio BIO53. -----

CONSIDERACIÓN OCTAVA: Que el proyecto y la construcción del proyecto denominado EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA se encuentra aprobado y autorizado mediante la Resolución No.. -----

CONSIDERACIÓN NOVENA: Que el proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA tiene aprobado los planos de propiedad horizontal y el cuadro general de áreas mediante la Resolución No. -----

CONSIDERACIÓN DÉCIMA: Que del proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Adicional, en la citada escritura pública se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA y se individualizaron con su descripción, área y linderos las unidades inmobiliarias privadas construidas, esto es, treinta y dos (39) Apartamentos, unidades que cuentan con su número de matrícula inmobiliaria asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, teniendo debidamente calificado y registrado el citado instrumento público constitutivo del reglamento de propiedad horizontal. -----

CONSIDERACIÓN UNDECIMA: Que el día (fecha) se suscribió el contrato de promesa de compraventa, con el objeto de transferir el dominio y posesión a título de venta de vivienda de interés social del Apartamento (número), modificado mediante Otrosí de fecha (fecha), construido en el proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA.-----

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la **Transferencia de Dominio a Título de VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en la modalidad de vivienda nueva, conforme se estipula en las siguientes cláusulas. -----

CLAUSULAS

PRIMERO.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública y previa instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** transfiere a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a Título de Venta de VIVIENDA DE

INTERÉS SOCIAL, el derecho de dominio que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

APARTAMENTO (número), unidad inmobiliaria que forma parte de la propiedad horizontal denominada **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA**, ubicada en la Transversal 22a No 53d-42, nomenclatura urbana del ciudad de Bogotá D.C., cuyas medidas y linderos, tomados textualmente de la escritura pública número mil novecientos setenta y cinco (1.975) de fecha veintiséis (26) de julio del año dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, son:

APARTAMENTO (número) -----

(transcripción de linderos)

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-(número), y un coeficiente de (número). -----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoció y aceptó que quien ejerce la tenencia material del inmueble es el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y, por lo tanto, será éste quien realice la entrega material del inmueble en los términos consagrados en el presente instrumento público. -----

PARAGRAFO SEGUNDO. El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. -----

PARÁGRAFO TERCERO. No obstante, la mención de área, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto, por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de acuerdo con los términos establecidas en el contrato de promesa de compraventa suscrita entre EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en su calidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). -----

PARÁGRAFO CUARTO. La transferencia del inmueble descrito y alinderado comprende no solo el inmueble susceptible de dominio particular y exclusivo de cada **COMPRADOR(A)(ES)** conforme al régimen de propiedad a que está sometido, sino también comprende el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción de las áreas comunes y las dependencias que entregará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a la copropiedad. -----

PARÁGRAFO SEXTO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de este contrato y de la torre al cual pertenece, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. -----

PARÁGRAFO SEPTIMO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce que adquirió un inmueble en obra gris, por lo tanto, mediante este público instrumento, declara de manera expresa, libre y espontánea que los acabados y mejoras que en el futuro le realice al inmueble serán por su propia cuenta y responsabilidad y se registrará por lo establecido en el Manual del Propietario de la propiedad horizontal EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA. -----

SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal denominada EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA se encuentra sometida al régimen de Propiedad Horizontal conforme lo consagrado en la Ley 675 del 2001. Habida cuenta lo anterior, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal a través de la escritura pública número mil novecientos setenta y cinco (1.975) de fecha veintiséis (26) de julio del año dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, instrumento público calificado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50C-105481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, así como en los folios de matrícula inmobiliaria que se segregaron para las unidades inmobiliarias construidas en el EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n): -----

(i) Que conoce(n) y acepta(n) el contenido del reglamento de propiedad horizontal. ----

(ii) Que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal. -----

(iii) Que se obliga(n) a dar cumplimiento a todos los deberes y obligaciones estipulados en dicho Reglamento, entre otros, a cumplir con el pago de las expensas comunes, las cuales estarán a su cargo, o de sus causahabientes a cualquier título, a partir de la fecha de firma del acta de entrega del inmueble objeto de venta.-----

(iv) Que dará cumplimiento, de manera estricta, a las normas de convivencia contenidas en la citada reglamentación y en los manuales de convivencia que expida de manera provisional el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y con posterioridad la copropiedad a través de su comité de convivencia.-----

(v) Que en caso de reformas al proyecto inicial de EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA, bien sea por requerimiento de alguna entidad oficial o por cambios que hayan surgido en las zonas comunes o en los bienes privados, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR solicitará la aprobación ante las entidades competentes para obtener la modificación a la Licencia de Construcción o una nueva licencia, según corresponda, elevará la reforma del mencionado Reglamento de Propiedad Horizontal a escritura pública y realizará su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, sin que requiera autorización ni aprobación del Consejo de Administración, ni de la Asamblea General de Copropietarios, ni deberá pagar contraprestación alguna a los propietarios actuales por tal hecho, pues esta autorización y/o aprobación se entiende otorgada con la firma de la presente escritura pública. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Teniendo en cuenta que la unidad inmobiliaria, que se transfiere por este público instrumento, hace parte de una propiedad horizontal, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá aportar a la propiedad horizontal los recursos necesarios para el mantenimiento, las reparaciones de las áreas comunes, la administración de la copropiedad y en general todo aquello que se autorice por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo anterior, las expensas necesarias para la administración de la copropiedad y la reparación y conservación de las áreas comunes de EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** desde la fecha de entrega del inmueble. En consecuencia, a partir de esta fecha se obliga(n) también a cancelar la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y

luego de conformidad a lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios. La transferencia a título de venta del inmueble comprenderá el derecho a servirse de las áreas comunes del mismo, que se ejercerá conforme lo establece el reglamento de propiedad horizontal. -----

TERCERO.- LINDEROS GENERALES: El inmueble descrito(s) y alinderado(s) en la cláusula primera, fue construido en un globo de terreno que tiene un área superficial aproximada de doscientos sesenta y cinco punto cincuenta metros cuadrados (m²), donde es levantada la totalidad del proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA, presenta los siguientes linderos: -----

SUR; -----

NORTE; -----

ORIENTE; -----

OCCIDENTE:-----

Globo de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y código catastral No. AAA0083WAXS-----

CUARTO.- TRADICIÓN Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** detenta el derecho de dominio del inmueble que transfiere por esta escritura pública y que forma parte de la propiedad horizontal denominada **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA**, de la siguiente forma: -----

a) El **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53**, cuya administradora y vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificado con el NIT. 830.053.036-3, es el actual titular jurídico del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-105481 por acto derivado de la transferencia de dominio a título de Adición en fiducia mercantil, realizado por Edífika Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. -hoy **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.**-, identificada con NIT. No. 900.799.961-7, conforme lo consagra la Escritura Pública No. mil seiscientos cincuenta y ocho (1.658) de fecha trece (13) de agosto del año 2020, otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, registrada en la Anotación No. 007

del certificado de tradición, según radicación No. 2020-44228 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -----

b) La construcción de la propiedad horizontal accedió al terreno cuya propiedad tiene el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** cuya vocera es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en virtud del instrumento público antes citado. La construcción fue levantada con dineros recibidos del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**,

c) AL EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA le fue aprobado el proyecto de alinderamiento de las unidades inmobiliarias privadas construidas (planos de propiedad horizontal) y el Cuadro General de Áreas de Bienes Privados y Comunes mediante la Resolución -----

d) El desarrollo y la construcción del proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA fue adelantada por como **CONSTRUCTOR** del proyecto, a expensas y bajo responsabilidad del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, conforme lo aprobado en la mencionada Licencia Urbanística de Construcción. -----

e) La comercialización y gerencia del proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA la adelanta **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien está autorizado por la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Distrital de Bogotá C.C., conforme la radicación de documentos No. 400020210190 de fecha veintisiete (27) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto de la presente venta. -----

f) El lote de terreno sobre el cual se encuentra construida la propiedad horizontal está libre de embargos, hipotecas, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias de dominio, saneamiento, prendas, servidumbres, pleitos pendientes o algún tipo de gravamen inmobiliario. -----

QUINTO.- PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble objeto de la presente venta es la suma de (**número en letras**) PESOS (\$**número**) MONEDA CORRIENTE, pagada por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de la siguiente manera: -----

a) La suma de (número en letras) PESOS (\$número) MONEDA CORRIENTE, recibidos a la fecha a entera satisfacción por EL FIDEICOMISO en el encargo fiduciario No. (número) vinculado al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53. -----

b) La suma de (número en letras) PESOS (\$número) MONEDA CORRIENTE, con el producto de un SUBSIDIO otorgado por (escribir nombre de la entidad) mediante Resolución (número) de fecha (escribir fecha) documento que se protocoliza en la presente escritura pública y cuyo giro y/o desembolso **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza, con la firma de este instrumento público, se realice a favor de **EL FIDEICOMISO** en la correspondiente cuenta del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53. -----

c) El saldo, es decir la suma de (número en letras) PESOS (\$número) MONEDA CORRIENTE, con el producto de un CRÉDITO que EL BANCO (nombre), le(s) ha aprobado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de esta transferencia de dominio a título de compraventa de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será desembolsado y/o liquidado, una vez sea entregado a el **BANCO XXX**, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con el(los) certificado(s) de tradición del inmueble donde conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo instrumento público se constituye a su favor. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. La suma de dicho subsidio y/o crédito **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** la pagará(n) a favor de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura pública. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Sobre el saldo, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, desde la fecha de registro de la presente escritura y hasta la fecha de desembolso y/o liquidación del crédito y/o subsidio, de manera anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, intereses liquidados al uno por ciento (1%) mensual, conforme a los

términos del contrato de promesa de compraventa suscrita con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. En caso de mora los intereses se liquidarán a la tasa máxima permitida por ley. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. La mora en el pago dará derecho a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones que tiene de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. -----

PARÁGRAFO TERCERO. Si por cualquier circunstancia, (**nombre banco y la entidad del subsidio**) no desembolsa el crédito y/o el subsidio, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, se constituirá(n) en deudor(es) de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual, copia del presente instrumento público, presta merito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. ----

PARÁGRAFO CUARTO. Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda dejan constancia expresa, que autorizan desde ya, a la entidad otorgante del subsidio (**escribir nombre entidad**), para que realice el giro correspondiente del valor de subsidio que le(s) fue adjudicado, a favor de **EL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, previa verificación que el plan de vivienda cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio de vivienda familiar. -----

PARÁGRAFO QUINTO. Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual, este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. -----

SEXTO.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990), tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991), 388 de mil novecientos noventa y siete (1997), Decreto mil setenta y siete (1077) del año dos mil quince (2015) y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan de

vivienda del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2.1.1.1.1.2. numeral 2.8 y 2.1.1.1.3.1.2.1. Decreto Mil setenta y siete (1077) del año dos mil quince (2015), así como lo estipulado en el Artículo 3 del Decreto Ciento treinta y tres (133) del año dos mil dieciocho (2018) y demás normas que las adicionan, modifican, reforman y complementan; la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo. -----

SÉPTIMO.- RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA:

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), beneficiario del subsidio, esta(n) obligado a restituir el valor del subsidio a la entidad otorgante por cualquiera de las causas previstas en las normas vigentes, en especial en los siguientes casos: -----

7.1. Por imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio, de que la relación contractual entre las partes se mantenga en el crédito hipotecario. -----

En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dejan constancia en el presente público instrumento que conforme a la Resolución (**número**) de asignación de fecha (**escribir fecha**) emitida por (**escribir nombre entidad**), documento que se protocoliza, el grupo familiar se encuentra compuesto por los siguientes beneficiarios: -----

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	PARENTESCO

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor del subsidio asignado mantendrá su valor nominal hasta la fecha de la entrega; el monto del subsidio a restituir será el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor (IPC) entre la fecha de recibo del subsidio y de la restitución. -----

OCTAVO.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL FIDEICOMISO

manifiesta que tiene el dominio y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiesta que tiene la tenencia tranquila y pacífica del lote en el cual se construyó el Proyecto, y

declaran que el inmueble objeto de venta lo entregan libre de registro por demandas civiles, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual fue sometido EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA. -----

La construcción del proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA, es realizada bajo la responsabilidad del CONSTRUCTOR, esto es, la sociedad S.A.S. identificada con el NIT. 900.971.116-6, quien es el responsable tanto de la construcción, de la estructura, de los vicios de construcción y demás garantías indicadas en la ley vigente, por lo tanto, es el responsable de salir al saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción del Edificio BIO53 COMUNIDAD URBANA frente al EL(LOS) COMPRADOR(ES); en este orden de ideas, éste exonera de las obligaciones de saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción del Edificio BIO53 COMUNIDAD URBANA a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. a título personal y también como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53, por corresponderle a S.A.S. identificada con el NIT. 900.971.116-6 salir al saneamiento por los vicios redhibitorios derivados de la construcción del Edificio BIO53 COMUNIDAD URBANA en los casos previstos por la ley. -----

Por su parte, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** es el responsable de salir al saneamiento por evicción, por lo cual, éste exonera de las obligaciones de saneamiento por evicción a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** a título personal y también como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53**, así como al constructor, esto es, **S.A.S.**-----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones, gravámenes, servicios públicos hasta la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, a partir de la cual serán de cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. El pago de las expensas comunes se entregará a paz y salvo hasta la fecha de firma del acta de entrega del inmueble objeto de la venta, a partir de la entrega del inmueble los pagos de las expensas comunes

ordinarias y/o extraordinarias será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

NOVENO.- SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble objeto de venta se entrega con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes y puntos de servicio de telefonía exigidos por las autoridades distritales, los cuales serán cancelados por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en la proporción correspondiente exigida por las empresas respectivas. Los derechos de trabajos en la entrada de las empresas de telefonía, televisión, internet, así como la conexión, instalación, equipos serán por cuenta, costo y riesgo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiesta que hace entrega del inmueble, objeto de esta escritura pública, a paz y salvo por concepto de servicios públicos de energía eléctrica, aseo, acueducto y alcantarillado, y a paz y salvo por concepto de la administración de estos hasta la fecha de su entrega real y material. A partir de dicha fecha **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, será(n) responsable(s) del pago de los servicios públicos, y de las expensas necesarias para la administración, vigilancia y conservación de la propiedad horizontal **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA** y sus áreas comunes. -----

Servicio de teléfono: se entregará un (1) punto interno de salida de teléfono, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** solicitará(n) la línea telefónica y asumirá (n) los costos de conexión y acometida de la línea, así como del aparato telefónico; igual circunstancia, en cuanto a los costos, aplican para los servicios de televisión e internet. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, la Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los términos de la Resolución CREG 108 de 1997 y sus modificaciones, el cargo por conexión del servicio de energía eléctrica, correrá por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** efectúe algún abono a la empresa de energía

eléctrica por ese concepto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. -----

DÉCIMO.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiestan que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. -----

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** concurrirá a la defensa de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y/o EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA** ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá o ante la entidad que tenga las facultades catastrales. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, en la fecha de suscripción de la presente escritura pública ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento del instrumento público. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Distrital que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de esta

transferencia, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. -----

UNDÉCIMO.- ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la fecha de suscripción del presente público instrumento, junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. **ESTA ENTREGA SE HARÁ EN OBRA GRIS.** La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.** En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la forma de entrega aquí pactada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, éste(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o donde éste le señale. -----

PARÁGRAFO TERCERO. Es entendido que el(los) inmueble(s) transferido(s) por el presente instrumento, se entregará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** dotado(s) de las redes de los servicios públicos de energía, acueducto y telefonía. Así, en el evento que las respectivas empresas públicas del ciudad, que sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.** -----

PARÁGRAFO CUARTO. Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor hechos tales como, sin limitarse a ellos: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o de sus contratistas y

proveedores, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito. -----

PARÁGRAFO SEXTO. A partir de la fecha de entrega del inmueble, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a garantía de la construcción. **S.A.S.**, como **CONSTRUCTOR** responderá por la garantía de la construcción conforme se señala en el manual del propietario, documento que se entregará en el mismo momento en el cual se realice la entrega real y material del inmueble. Si efectuada la entrega del inmueble, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** efectúa(n) modificaciones internas al inmueble, que contravengan el manual del propietario, las especificaciones de construcción establecidas en la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal que pongan en peligro la solidez y estructura del inmueble, **S.A.S.** como **CONSTRUCTOR**, ni **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ni **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53**, responderá(n) por los daños que, por razón de dichas modificaciones se causaren al inmueble que se transfiere, a inmuebles vecinos y al edificio, circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y en el evento de realizar modificaciones estructurales, se configurará violación a la normatividad urbanística y deberá a su costa restaurar a su estado inicial el inmueble, los inmuebles vecinos y los daños producidos al edificio. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, ratifica(n) con la suscripción de la presente escritura pública que conoce(n) y acepta(n) las especificaciones técnicas y diseños del proyecto inmobiliario EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA, de la unidad inmobiliaria objeto del presente instrumento público, las cuales fueron informadas y entregadas al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, así mismo, manifiestan que aceptan que las mismas pudieron sufrir variaciones, no obstante, el proyecto guarda relación con la propuesta inicial. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios, alturas, área interna, pudieron variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias

del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y áreas comunes, son una representación artística del dibujante, por lo cual los detalles del diseño, colores y especificaciones de materiales están sujetos a modificaciones durante la construcción, en consecuencia se podrán presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos y texturas, teniendo claro que dichas variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del inmueble objeto de transferencia. -----

PARÁGRAFO OCTAVO. La entrega del inmueble como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes esenciales del edificio por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la suscripción del acta de entrega correspondiente. La entrega de los bienes comunes del edificio se hará de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001. -----

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR hará entrega real y material de las áreas comunes de uso y goce general que hacen parte de **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA**, conforme se estable en el reglamento de propiedad horizontal, en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y con las demás normas que lo complementen, modifiquen o aclaren. -----

DUODÉCIMO.- REGISTRO DE ENAJENADOR: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda ante la Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Distrital de Bogotá D.C. quedando con número de registro 2019225 de fecha treinta (30) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), de conformidad con lo establecido en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005. -----

DECIMOTERCERO.- COSTOS: Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a Título de Compraventa de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, por partes iguales (50% / 50%); los correspondientes al pago del impuesto de registro, la estampilla pro-desarrollo y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad (100%) a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; al igual que los derechos notariales,

impuestos de registro, estampilla pro-desarrollo y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye, cuando corresponda. -----

DECIMOCUARTO.- Que las partes aquí intervinientes otorgan la presente escritura pública en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

DECIMOQUINTO.- CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: El EDIFICIO del proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA no supera los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida**, por lo cual, se encuentra exenta de la supervisión Técnica Independiente conllevando a que el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que se establecen en la ley 1796 de 2016 y sus reglamentos para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la licencia de construcción. -----

Por lo anterior, no le es aplicable la exigencia del certificado técnico de ocupación, en los términos establecidos en los artículos 5 y 6 de la Ley 1796 de 2016. -----

En este orden de ideas, no se tiene la obligación de protocolizar e inscribir el certificado técnico de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. -----

DECIMOSEXTO.- DECLARACIÓN JURAMENTADA: Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 53 de la Ley 1943 de diciembre 2018, por el cual se modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes comparecientes **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente: 1)- Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. 2) - Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura pública. -----

AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996).- Debidamente indagado (a) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por el señor Notario sobre si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a

vivienda familiar, bajo la gravedad del juramento declaró que es de estado civil **XXX**, y que no posee otro inmueble afectado a vivienda familiar. -----

En consecuencia, el suscrito notario deja expresa constancia que el bien inmueble objeto del presente instrumento **XXX QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, de conformidad con lo establecido en la citada ley 258 del 17 de enero de 1.996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2.003. -----

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR no es indagado teniendo en cuenta que es una persona jurídica. -----

Presente(s) **XXX**, en su calidad de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n):

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la **transferencia de dominio a Título de Venta** de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

2. Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----

3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se sometió el inmueble y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que sus causahabientes. -----

4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53**, en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el encargo de fiduciario y el de contrato de promesa de compraventa, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **EL FIDEICOMISO y/o a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. -----

5. Que declara(n) a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió y al cumplimiento de la FIDUCIARIA con relación a lo establecido en el contrato de vinculación, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni contra **EL FIDEICOMISO** por ningún concepto. -----

5. Que conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMISO** no obro como constructor, ni interventor, ni participó de manera alguna en la construcción de **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de esta, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

Presente **HECTOR JOSÉ LOZANO**, representante legal de la sociedad **ZEN CONSTRUCTORA S.A.S.**, actuando en calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** y manifestó: -----

1. Que da su conformidad a la transferencia que a Título de Venta de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** está contenida en la presente escritura y las demás estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. -----

2. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura pública, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades. -----

3. Que declara a paz y salvo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura pública a título de venta, para todos los efectos a que haya lugar, de conformidad con la cesión debidamente celebrada previo al otorgamiento de la presente escritura pública. -----

4. Que declara salir a la defensa de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** con relación a los términos de la presente escritura pública de venta y a las responsabilidades que a ésta se le atribuyen y acepta con la firma de esta. -----

5. Que saldrá al saneamiento por vicios de evicción de la propiedad horizontal en sí misma y de las unidades resultantes, en especial, el objeto de la presente transferencia, en los términos de ley. -----

Nuevamente, **HECTOR JOSÉ LOZANO**, apoderado de la sociedad **S.A.S.** actuando en su calidad de **CONSTRUCTOR** del **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA** y manifestó: -----

1. Que da su conformidad a la transferencia que a Título de Venta de vivienda de interés social está contenida en la presente escritura y las demás estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. -----
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios consecuencia de la construcción del **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA** y de las unidades resultantes, en especial, el objeto de la presente transferencia, en los términos de ley.
3. Que manifiesta conocer y aceptar ser responsable tanto de la construcción, estructura, vicios de construcción y demás garantías indicadas en la ley vigente del proyecto **EDIFICIO BIO53 COMUNIDAD URBANA**, como de salir al saneamiento por los vicios redhibitorios frente al **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----
4. Que declara salir a la defensa de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO BIO53** con relación a los términos de la presente escritura pública de venta y a las responsabilidades que a ésta se le atribuyen y acepta con la firma de esta. -----

ACTO II

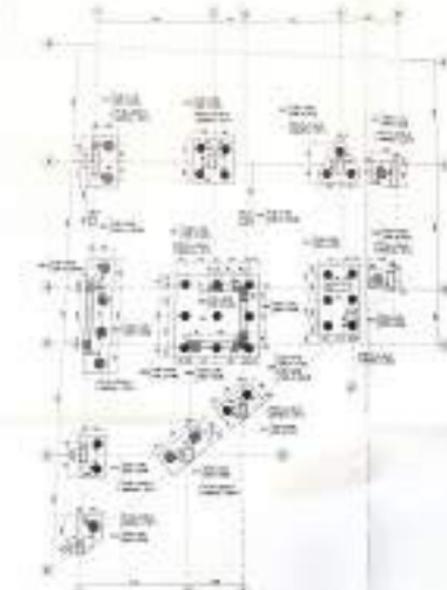
CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Presente(s) nuevamente, (**nombre cliente(s)**), quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en (**escribir ciudad**), identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) (**número cédula(s)**) expedida(s) en (**ciudad**) de estado civil (**soltero/casado/etc.**), con (**sociedad conyugal si/no/etc.**), beneficiario del subsidio familiar de vivienda otorgada por (**nombre entidad**), mediante Resolución No. **XXX** de fecha (**escribir fecha**), manifiesta: Que de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) y el artículo octavo (8) de la ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera del ACTO I de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente, de los hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, así como también a favor de los menores de edad con los cuales comparte un vínculo consanguíneo matrimonial o extramatrimonial hasta en segundo grado; patrimonio de familia inembargable que se

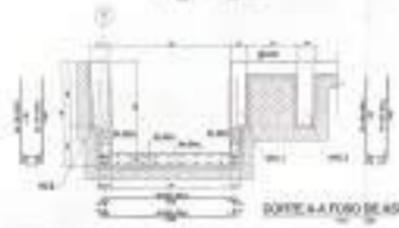
regirá para todos los efectos legales por la citada norma. El(los) beneficiario(s) del subsidio reconoce(n) desde ya que la única persona que puede perseguir y embargar el bien inmueble sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA**, es: El BANCO (escribir el nombre del banco que otorgo el crédito), o quien legalmente represente sus derechos, o la persona o personas a quienes éste transfiera o ceda a cualquier título las garantías que lo amparen. La presente constitución de **PATRIMONIO DE FAMILIA** no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute el BANCO (escribir el nombre del banco que otorgo el crédito), tendiente a recuperar el dinero otorgado en calidad de mutuo para la adquisición del inmueble objeto de la compraventa de interés social contentiva en el presente instrumento público. -----

ACTO III
HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA A FAVOR DEL BANCO XXX

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA



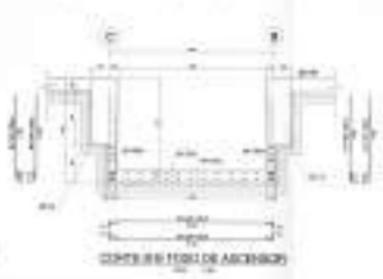
LOCACION Y DISEÑO DE LAS COLUMNAS
DADO Y PLATEA



DADO A A FONDO DE ASCENSOS



PLANTA DE BARRACÓN



SECCIÓN DE FONDO DE ASCENSOS

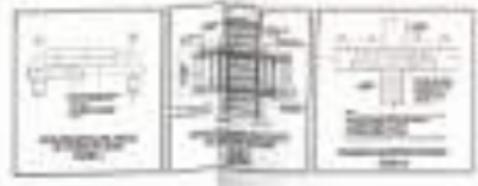


PLANTA DE FONDO DE FONDO

NOTA:
1. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
2. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
3. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
4. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
5. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
6. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
7. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
8. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
9. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.
10. VERIFICAR EL DISEÑO DE LAS COLUMNAS Y PLATEA EN EL FONDO DE FONDO.

RESUMEN DE DATOS	
PROYECTO	CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE OFICINAS
FECHA	15/05/2010
ESCALA	1:50
PROYECTANTE	J. J. GARCÍA
REVISOR	J. J. GARCÍA
APROBADO	J. J. GARCÍA
FECHA DE APROBACIÓN	15/05/2010
ESTADO	PROYECTO
PROYECTO	CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE OFICINAS
FECHA	15/05/2010
ESCALA	1:50
PROYECTANTE	J. J. GARCÍA
REVISOR	J. J. GARCÍA
APROBADO	J. J. GARCÍA
FECHA DE APROBACIÓN	15/05/2010
ESTADO	PROYECTO

		E-01	
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE OFICINAS		FECHA: 15/05/2010	
ESCALA: 1:50		PROYECTANTE: J. J. GARCÍA	
REVISOR: J. J. GARCÍA		APROBADO: J. J. GARCÍA	
FECHA DE APROBACIÓN: 15/05/2010		ESTADO: PROYECTO	



Project No.	
Scale	
Date	

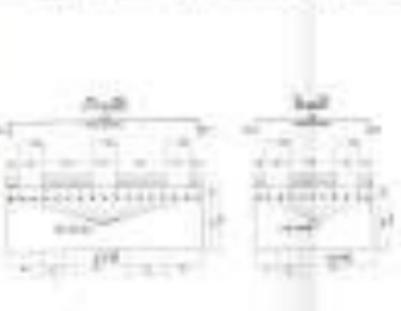
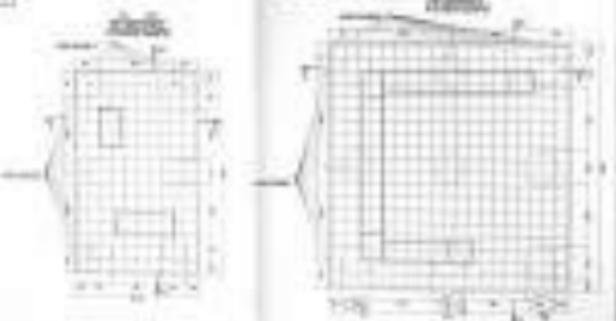
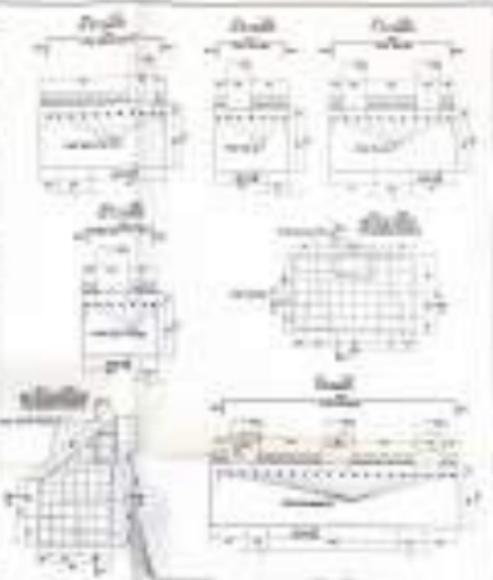
Checked by	
Approved by	

Sheet No.	
-----------	--

Project Name	
--------------	--

Client Name	
-------------	--

Architect	
-----------	--



REVISED

DATE

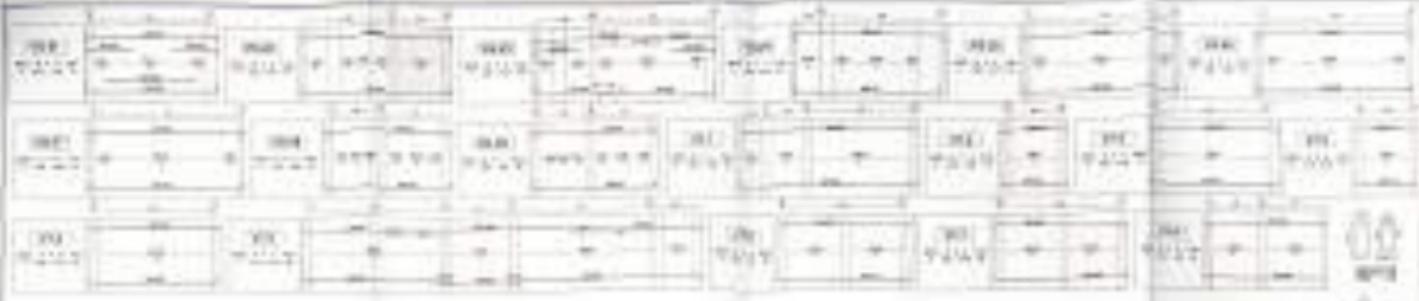
BY

NO.

01

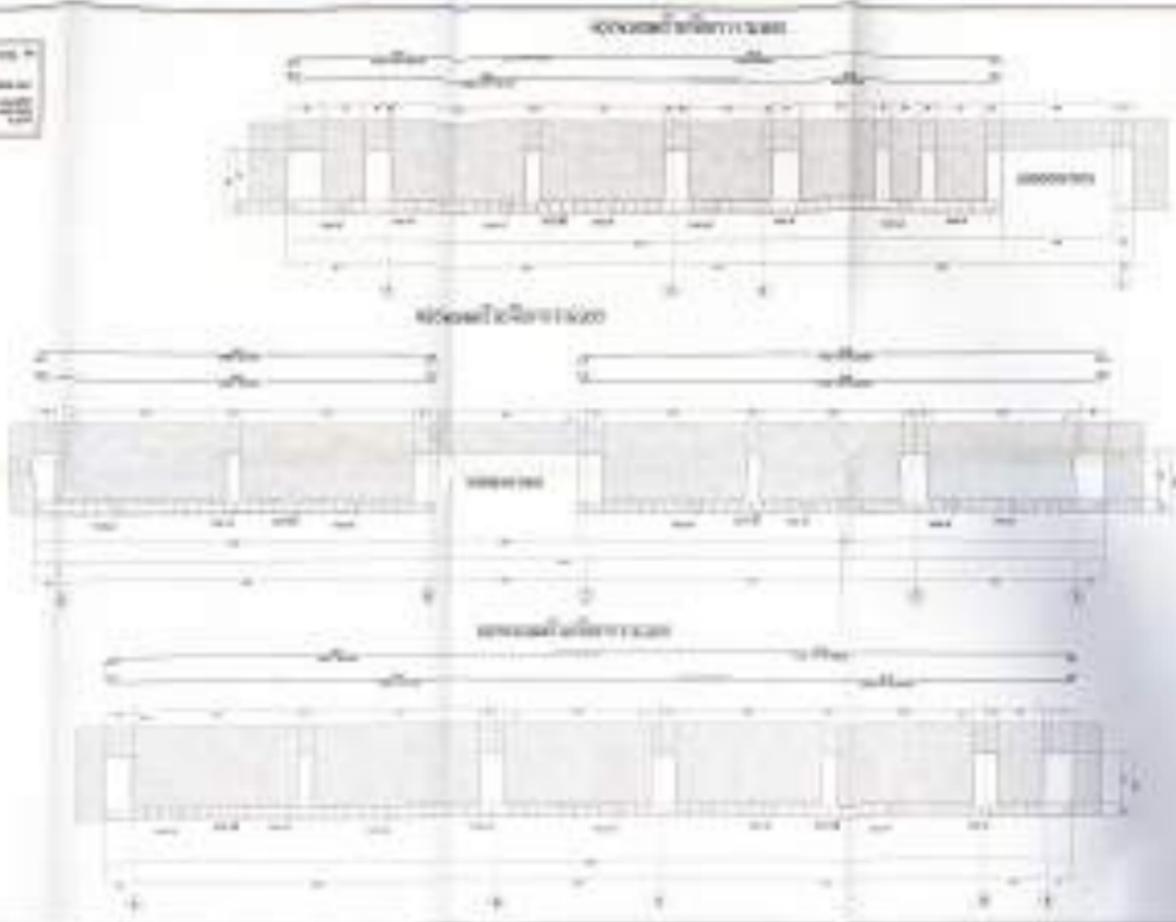
E-05





PROJECT: _____
 DRAWING NO: _____
 DATE: _____
 SCALE: _____
 SHEET NO: _____
 TOTAL SHEETS: _____
 E-07

1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS
 2. UNLESS OTHERWISE SPECIFIED
 3. SEE GENERAL NOTES



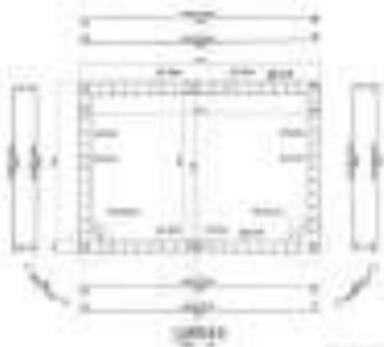
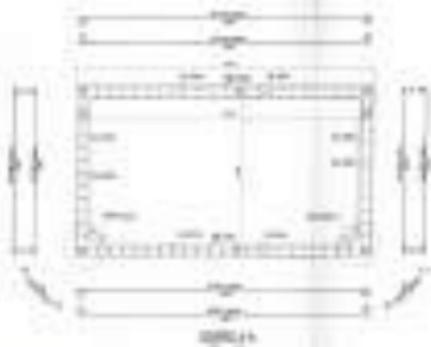
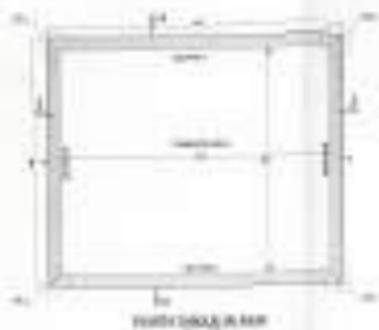


FIGURE 10-10-6

FIGURE 10-10-7: WINDOW FRAME DETAIL

1. The window frame shall be constructed of aluminum or stainless steel.

2. The window frame shall be designed to withstand a wind pressure of 150 psf.

3. The window frame shall be designed to withstand a seismic force of 0.15g.

4. The window frame shall be designed to withstand a temperature differential of 100°F.

5. The window frame shall be designed to withstand a maximum deflection of 1/400 of the span.

6. The window frame shall be designed to withstand a maximum vibration of 0.1g.

7. The window frame shall be designed to withstand a maximum noise level of 50 dBA.

8. The window frame shall be designed to withstand a maximum humidity of 95%.

9. The window frame shall be designed to withstand a maximum salt crystallization of 0.1%.

10. The window frame shall be designed to withstand a maximum acid rain of 0.5%.

11. The window frame shall be designed to withstand a maximum UV radiation of 0.1%.

12. The window frame shall be designed to withstand a maximum ozone of 0.1%.

13. The window frame shall be designed to withstand a maximum sulfur dioxide of 0.1%.

14. The window frame shall be designed to withstand a maximum nitrogen dioxide of 0.1%.

15. The window frame shall be designed to withstand a maximum carbon monoxide of 0.1%.

16. The window frame shall be designed to withstand a maximum carbon dioxide of 0.1%.

17. The window frame shall be designed to withstand a maximum hydrogen sulfide of 0.1%.

18. The window frame shall be designed to withstand a maximum ammonia of 0.1%.

19. The window frame shall be designed to withstand a maximum hydrogen chloride of 0.1%.

20. The window frame shall be designed to withstand a maximum hydrogen fluoride of 0.1%.

21. The window frame shall be designed to withstand a maximum sulfuric acid of 0.1%.

22. The window frame shall be designed to withstand a maximum nitric acid of 0.1%.

23. The window frame shall be designed to withstand a maximum phosphoric acid of 0.1%.

24. The window frame shall be designed to withstand a maximum acetic acid of 0.1%.

25. The window frame shall be designed to withstand a maximum formic acid of 0.1%.

26. The window frame shall be designed to withstand a maximum lactic acid of 0.1%.

27. The window frame shall be designed to withstand a maximum citric acid of 0.1%.

28. The window frame shall be designed to withstand a maximum tartaric acid of 0.1%.

29. The window frame shall be designed to withstand a maximum malic acid of 0.1%.

30. The window frame shall be designed to withstand a maximum succinic acid of 0.1%.

31. The window frame shall be designed to withstand a maximum fumaric acid of 0.1%.

32. The window frame shall be designed to withstand a maximum maleic acid of 0.1%.

33. The window frame shall be designed to withstand a maximum phthalic acid of 0.1%.

34. The window frame shall be designed to withstand a maximum benzoic acid of 0.1%.

35. The window frame shall be designed to withstand a maximum salicylic acid of 0.1%.

36. The window frame shall be designed to withstand a maximum gallic acid of 0.1%.

37. The window frame shall be designed to withstand a maximum ellagic acid of 0.1%.

38. The window frame shall be designed to withstand a maximum p-coumaric acid of 0.1%.

39. The window frame shall be designed to withstand a maximum ferulic acid of 0.1%.

40. The window frame shall be designed to withstand a maximum cinnamic acid of 0.1%.

41. The window frame shall be designed to withstand a maximum p-coumaric acid of 0.1%.

42. The window frame shall be designed to withstand a maximum ferulic acid of 0.1%.

43. The window frame shall be designed to withstand a maximum cinnamic acid of 0.1%.

44. The window frame shall be designed to withstand a maximum p-coumaric acid of 0.1%.

45. The window frame shall be designed to withstand a maximum ferulic acid of 0.1%.

46. The window frame shall be designed to withstand a maximum cinnamic acid of 0.1%.

47. The window frame shall be designed to withstand a maximum p-coumaric acid of 0.1%.

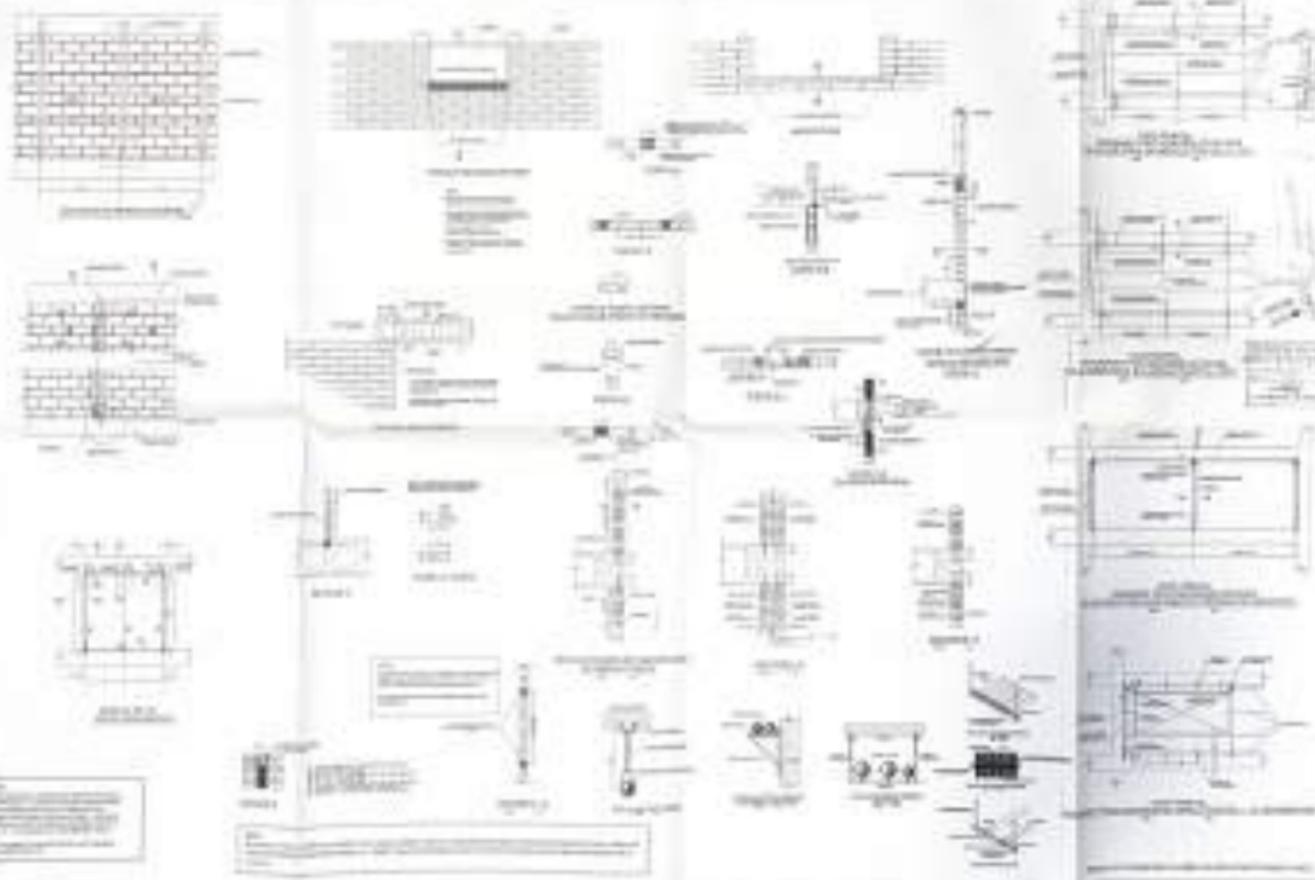
48. The window frame shall be designed to withstand a maximum ferulic acid of 0.1%.

49. The window frame shall be designed to withstand a maximum cinnamic acid of 0.1%.

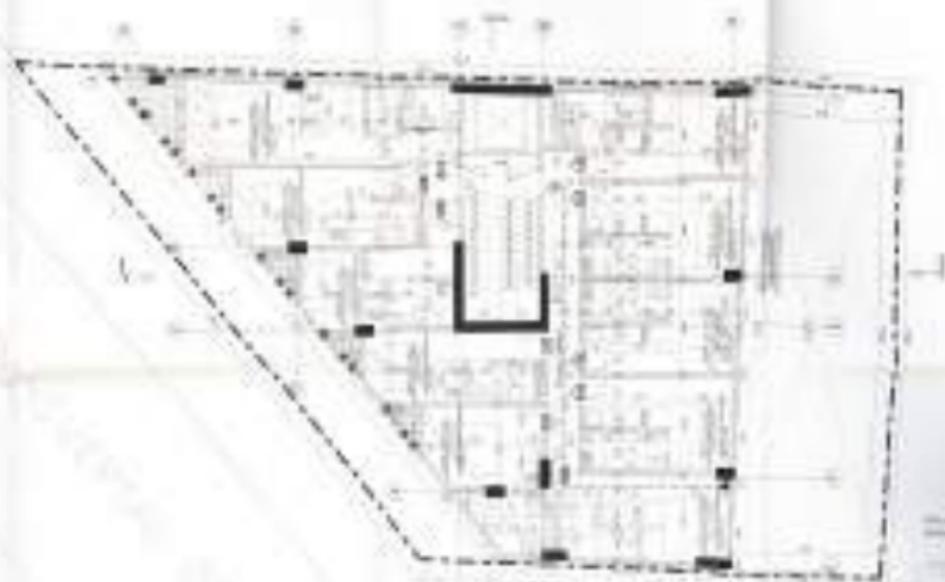
50. The window frame shall be designed to withstand a maximum p-coumaric acid of 0.1%.

FIGURE 10-10-8

1. 1/2" = 1'-0"



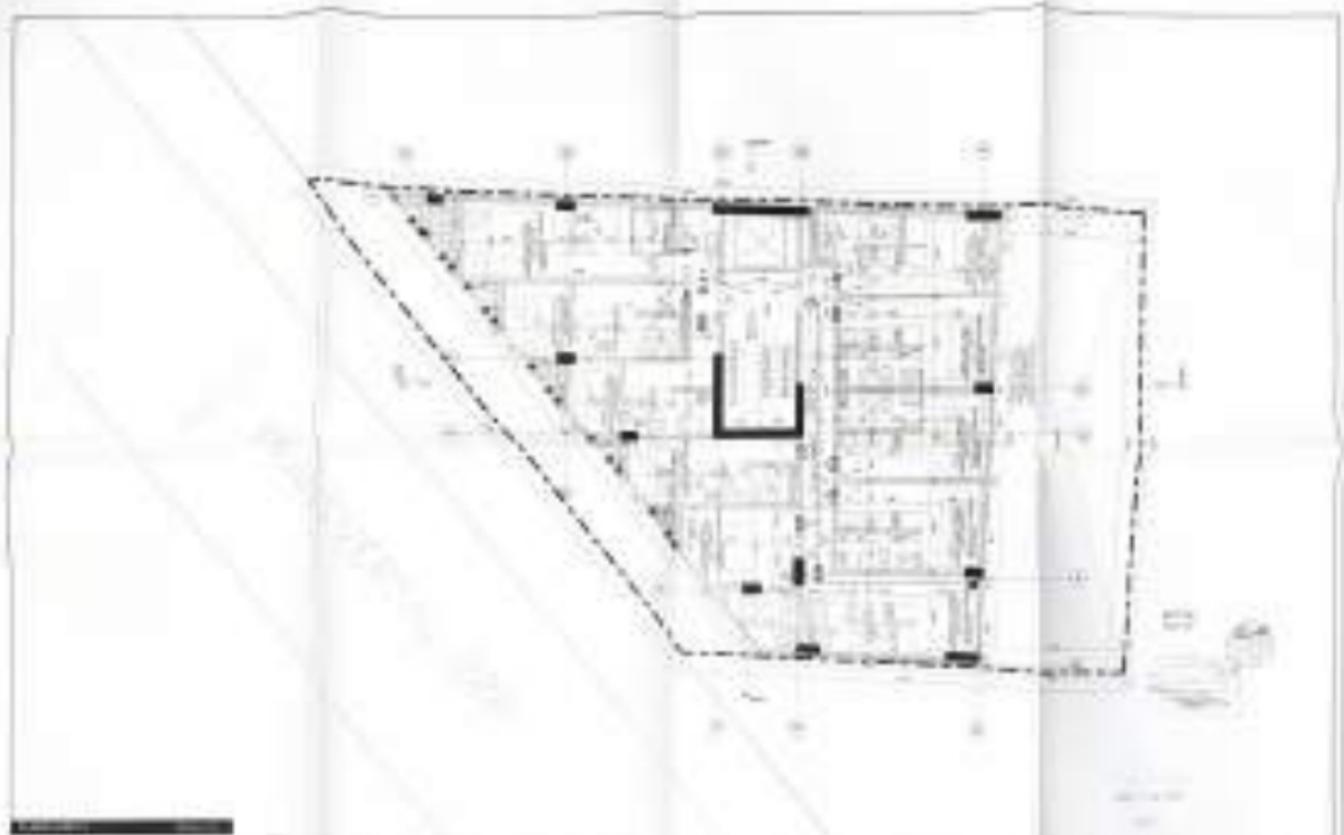
E.N.E.

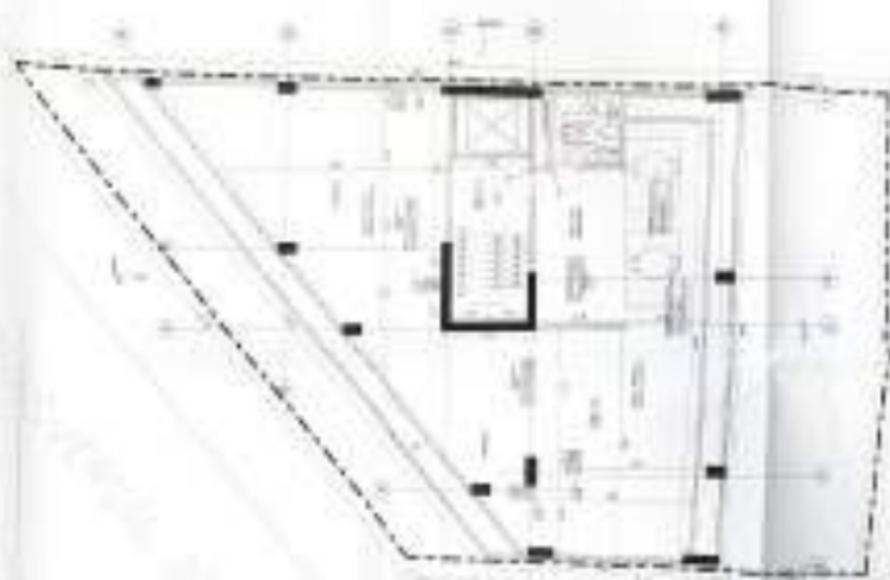


Handwritten signature and initials, possibly "R. J. [unclear]".

Architectural title block header.

Project Name No. 101	Date 1/25/54	Scale 1/8" = 1'-0"	Drawing No. 101-1	Title BID 54 APARTMENTS 101	Designer [unclear]	Architect [unclear]	Engineer [unclear]	Bid No. 101	Date 1/25/54
-------------------------	-----------------	-----------------------	----------------------	--------------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------	----------------	-----------------





Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the lower right quadrant of the drawing area.

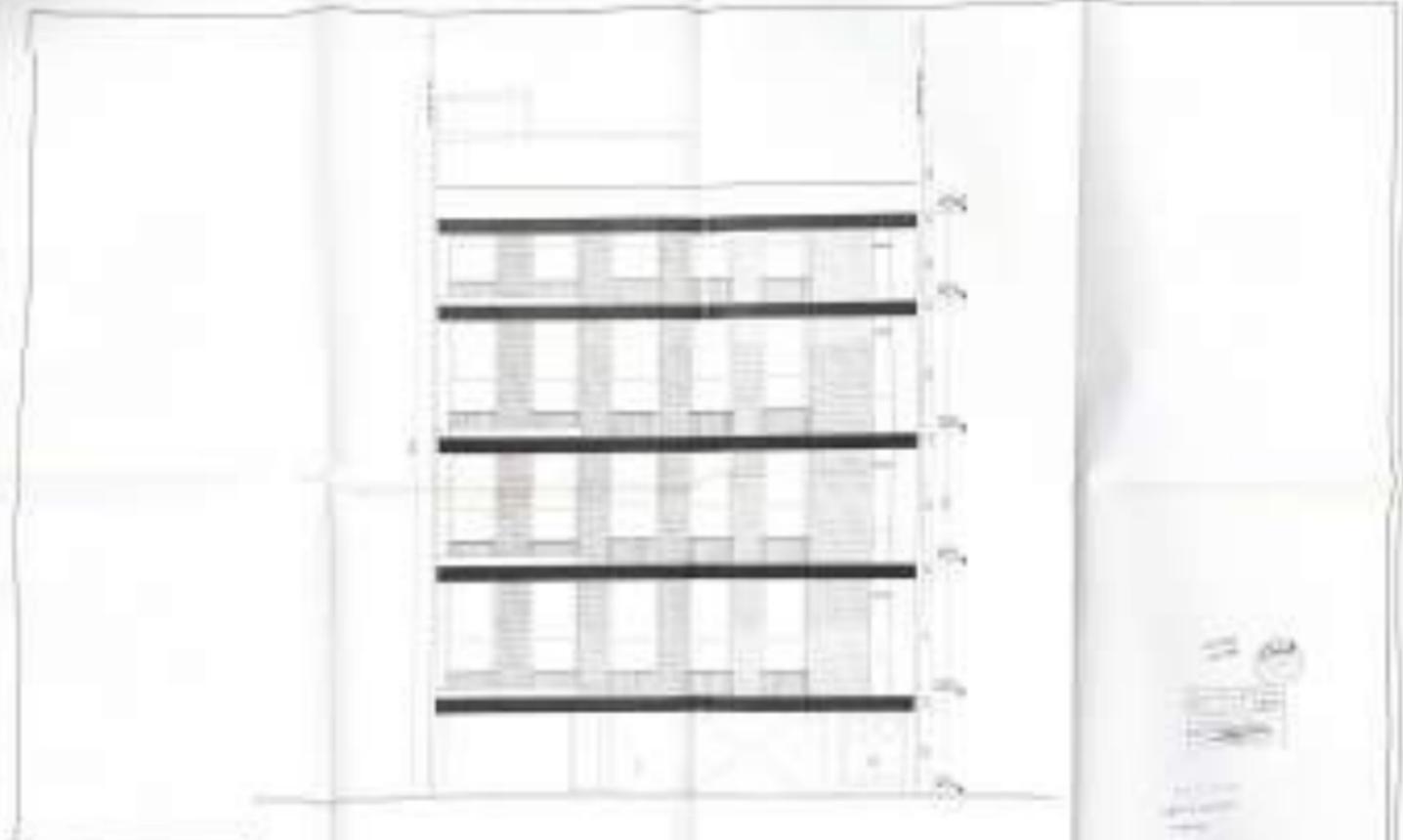


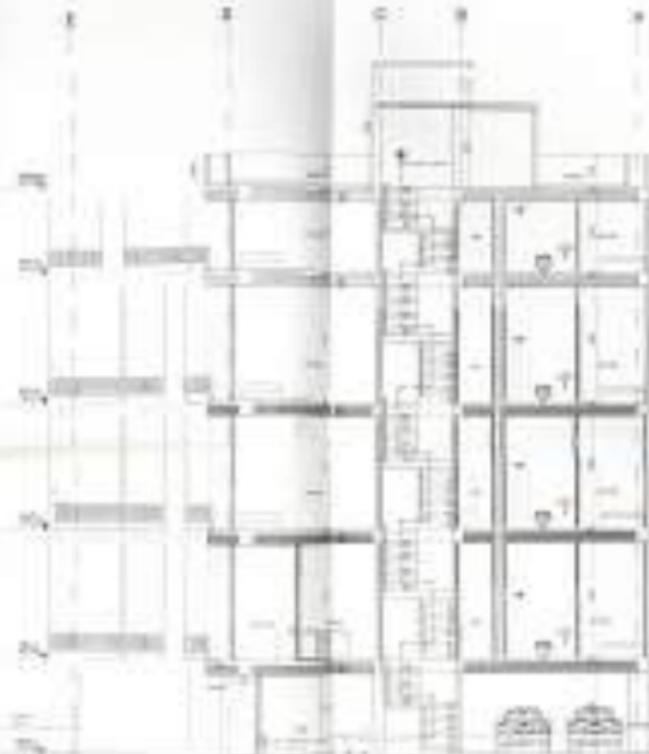
FIG. 53. PARTAMENTO DE ...
 ...
 ...



Handwritten notes and a circular stamp, possibly a date or signature, located on the right side of the drawing.

<p>Scale: 1:50</p>	<p>Project Name: [Illegible]</p>	<p>Client: [Illegible]</p>	<p>Architect: [Illegible]</p>	<p>Date: [Illegible]</p>	<p>Sheet No: [Illegible]</p>	<p>BİLGİ VE APARTAMANTOR Rahmeti</p>	<p>8-32 1/25</p>
--------------------	----------------------------------	----------------------------	-------------------------------	--------------------------	------------------------------	---	----------------------

TRV 22



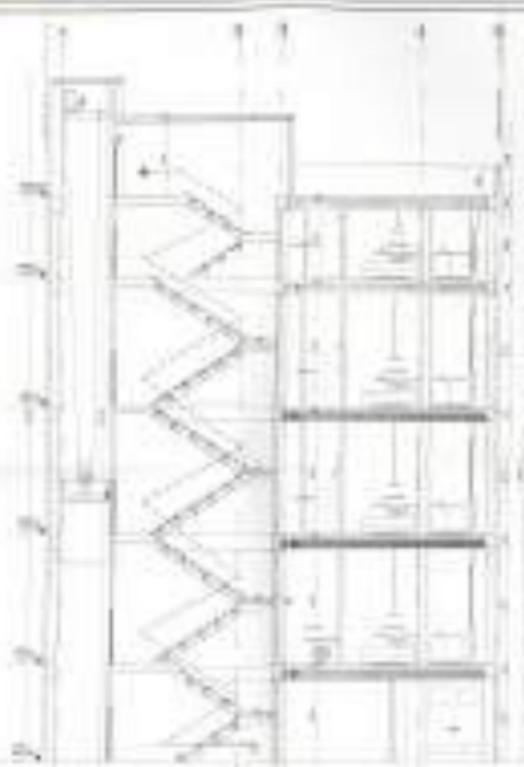
Architect
E. M. L. L. L.
1924

PROJEKT APARTAMENTOR

A. 100

1924

F. 200



Handwritten notes and a signature are present in the lower right quadrant of the drawing area. The notes appear to be a list of items or a set of instructions, though they are difficult to read due to the image quality. A signature is visible below the notes.

Scale: 1/4" = 1'-0"

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO BIO53

Entre los suscritos a saber:

- (i) **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera – adjunto-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**.
- (ii) **HECTOR JOSE LOZANO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.219.439 expedida en Bogotá D.C., actuando en su calidad de representante legal de la sociedad **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad identificada con el NIT. 900.799.961-7, constituida por accionista único mediante documento privado de fecha primero (1º) de diciembre de dos mil catorce (2.014), inscrita el quince (15) de diciembre de dos mil catorce (2.014) bajo el número 01893834, del Libro IX; todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -adjunto-, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

Quienes en conjunto se denominan "las Partes", manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, que se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que mediante documento privado de fecha cinco (05) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), se celebró entre las sociedades **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** identificada con el NIT. 900.799.961-7 en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BIO53**, cuyo objeto consiste, entre otros, (...) "*Recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE que trasfiera EL TRADENTE por cuenta de EL FIDEICOMITENTE para la conformación e incremento del presente patrimonio autónomo*".

SEGUNDA: Que mediante escritura pública número mil novecientos siete (1.907) de fecha seis (06) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), otorgada en la Notaría Setenta y tres (73) del Círculo



Handwritten signature and initials



de Bogotá D.C., **JOSEFINA ISABEL DIAZ ANDRADE**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía número 41.747.545, **LUIS FELIPE DIAZ ANDRADE**, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía número 80.412.339, **MARIA EUGENIA DIAZ ANDRADE**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía número 26.327.361, **CARMENZA DIAZ ANDRADE**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía número 51.593.479, **VIVIANA VELA DIAZ** mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía número 1.020.734.877 y **LUIS ANTONIO DIAZ ANDRADE** mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía número 19.290.455, en calidad de **TRADENTES**, transfirieron a título de adición en fiducia mercantil a favor del **FIDEICOMISO BIO53**, el inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria 50C-105481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-Zona Centro.

TERCERA: Que la sociedad **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, se encuentra interesada en el desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado **BIO 53**, para lo cual, ha seleccionado y realizado la contratación de la sociedad **SP ARQUITECTOS S.A.S.**, para que ejecute la construcción, del mencionado proyecto Inmobiliario, en razón a su amplia experiencia y conocimientos en el sector de la construcción y en desarrollos de proyectos inmobiliarios.

CUARTA: Que en virtud de lo anterior, las sociedades **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, y **SP ARQUITECTOS S.A.S.** (en adelante **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**), quien tiene como objeto principal, la construcción de edificaciones y el desarrollo de obras civiles, se encuentra interesada en adelantar por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social denominado **EDIFICIO BIO 53**, conformado por treinta y nueve (39) aparta estudios de interés social, cuya ejecución será en una única etapa constructiva.

QUINTA: Que el proyecto inmobiliario de vivienda de Interés social denominado **EDIFICIO BIO 53**, será desarrollado sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-105481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-Zona Centro el cual será transferido a título de adición en fiducia mercantil por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BIO53** por cuenta de la sociedad **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato, en los términos contemplados más adelante.

SEXTA: Que **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** antes mencionados por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, han desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social.

SEPTIMA: Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, quienes estarán encargados de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo a cargo de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.



668
30970 ✓

OCTAVA: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen estos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** antes indicados, para que éstos últimos desarrollen bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPITULO I DEFINICIONES

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

- 1.1 FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2 FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO B1053**.
- 1.3 EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Será la sociedad **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en los términos mencionados al inicio de este contrato, sociedad que ostenta el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios.
- 1.4 LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO:** Serán **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**, quienes se encargarán por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO**.
- 1.5 EL CONSTRUCTOR:** Será la sociedad **SP ARQUITECTOS S.A.S.** identificada con el NIT 900.971.116-6, profesional en la construcción de proyectos de vivienda, quien estará a cargo del desarrollo y construcción del **PROYECTO** y, en consecuencia, asumirá todas las obligaciones derivadas de su calidad de constructor del **PROYECTO** inmobiliario. **EL CONSTRUCTOR** podrá ser removido y/o cambiado única y exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, previa aceptación de **LA FIDUCIARIA**.

- 1.6 TRADENTE:** Será **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BIO53** por cuenta del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para incrementar el presente patrimonio autónomo con **EL INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y bajo la exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**. Dicha transferencia se realizará dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato, en los términos contemplados más adelante.

EL FIDEICOMISO BIO53 no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, toda vez que estas obligaciones competen únicamente a **LOS DESARROLLADORES** del **PROYECTO**.

Si no se dan las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, establecidas en la cláusula décima tercera del presente contrato, el inmueble aportado, será transferido a favor del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

- 1.7 INMUEBLE:** Será el Inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-105481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-Zona Centro el cual será transferido a título de adición en fiducia mercantil por el **FIDEICOMISO BIO53** por cuenta de la sociedad **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato, en los términos contemplados más adelante, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado Inmueble al **FIDEICOMISO**.
- 1.8 BENEFICIARIO:** Será beneficiario del presente contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.9 PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario de vivienda de interés social **EDIFICIO BIO 53**, el cual estará conformado por treinta y nueve (39) aparta estudios de interés social, cuya ejecución será en una única etapa constructiva, el cual se desarrollará sobre **EL INMUEBLE**.
- 1.10 ADHERENTES:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO** y siempre y cuando se encuentre al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el (los) **ADHERENTE (S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Handwritten signature

Así mismo, **LOS ADHERENTES** se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** acrediten el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados por fondos que administra **LA FIDUCIARIA** serán puestos a disposición de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, de conformidad con las instrucciones que cada **ADHERENTE** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Del mismo modo, **EL ADHERENTE**, suscribirá junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. **LA FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las Inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ADHERENTE**.

Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.11 PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y **EL ADHERENTE** en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, en virtud del cual el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** promete construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y los **ADHERENTES** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá señalar que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO, serán parte de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, teniendo en cuenta que la relación contractual entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el **FIDEICOMISO** se encuentra regulada en el (los) **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; en tanto que la(s) **PROMESAS DE COMPRAVENTA** corresponde(n) a un negocio jurídico exclusivo entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

- 1.12 VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, quien celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO**.



Nota
Firma

El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES del PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, será de cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

1.13 COMODATARIOS: Serán **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**, quienes tendrán la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en este contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.

1.14 LAS CONDICIONES: Son el mínimo de requisitos definidos en la cláusula décima tercera del presente contrato, que requieren acreditar **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **ADHERENTES** durante la **FASE PREVIA**, los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO**. Los recursos aportados por **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** o terceros por cuenta de este no estarán sujetos al cumplimiento de las **CONDICIONES** para su liberación.

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, como se indica a continuación:

3.1 FASE PREVIA: Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia con la suscripción del presente contrato y tendrá como duración máxima la señalada para el cumplimiento de las **CONDICIONES**. Durante la fase previa, se asignan las siguientes actividades a cada una de las partes:

3.1.1 Corresponderá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

3.1.1.1 Recibir la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**.

3.1.1.2 Recibir y administrar los recursos provenientes de los **ADHERENTES**, vinculados al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.

3.1.2 Corresponderá a **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**:

3.1.2.1 Elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**.

3.1.2.2 Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción del **PROYECTO**.

3.1.2.3 Remitir a la **FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informan a la Fiduciaria el inicio de la promoción del **PROYECTO**.

3.1.2.4 Acreditar cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en la Cláusula décima tercera del presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** será de **DOCE (12)** meses por el **PROYECTO**, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, informando el inicio de la promoción del **proyecto**, el cual se prorrogará automáticamente por otros **DOCE (12)** meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará este contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** procederá a notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción.

3.2 **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, a partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, para que estos los destinen a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Durante esta fase **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** ejecutarán las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase, será de **DIECISÉIS (16) MESES**, contados a partir de que se declare terminada la fase previa del **PROYECTO**.

3.3 **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.

3.4 FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causas de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO: declara expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

4.2 DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA: Así mismo, **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.3 CAPACIDAD: LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO, declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5 GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS. Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas

previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicaci3n escrita, remitida a las direcciones registradas por **EL FIDEICOMITENTE**. El qu3rum deliberatorio estar4 conformado por un n3mero plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad m4s uno de los derechos fiduciarios.

4.6 DECLARACI3N TRIBUTARIA: LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO declara que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al d4a en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores seg3n la legislaci3n laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** declaran que previamente a la celebraci3n del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el an4lisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho an4lisis.

4.7 LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podr4n acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

4.8 LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO, conoce y acepta que 4ste negocio fiduciario, no garantiza ning3n tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realice los har4 por su cuenta y riesgo y que ha analizado los riesgos de la inversi3n en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivos o beneficios seg3n sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participaci3n de esta en este negocio, es 3nica y exclusivamente como administradora de informaci3n, bienes e instrucci3n para el cumplimiento de la finalidad de 4ste contrato.

CAPITULO II OBJETO

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constituci3n de un patrimonio aut3nomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

5.1. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos como aporte a la fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y/o terceros por cuenta suya.

6088
JAN 2011

5.2. Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre el **INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.

5.3. Redba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES**, y las demás aportadas por **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.

5.4. Gire los recursos del **FIDEICOMISO** a **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.

5.5. Transfiera por instrucción del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil, del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.

5.6. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidar el proyecto, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementarán **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye como un vehículo a través del cual **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto; En consecuencia, las calidades inherentes a "Enajenador" y "Constructor" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**, respectivamente.

655

CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR en virtud de la celebración del presente contrato, realizará la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00 M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-105481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-Zona Centro el cual será transferido a título de adición en fiducia mercantil por **EL FIDEICOMISO BIO53** por cuenta de la sociedad **EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al **FIDEICOMISO**.

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, será incrementado con los demás bienes señalados en la cláusula novena del presente contrato.

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO declaran que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., se obliga a mantener separados los bienes que conforman este patrimonio autónomo del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de los patrimonios autónomos que ésta administre y de los bienes de los **FIDEICOMITENTES**; en consecuencia, dichos activos no formarán parte de la garantía general de los acreedores de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS: Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros,

se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

- 9.1 La suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00 M/CTE)**, aportados por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 9.2 El **INMUEBLE**, el cual transferirá como aporte a la fiducia mercantil **EL FIDEICOMISO BIO53** por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
- 9.3 Los recursos entregados por los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, durante **LA FASE PREVIA** al Fondo Abierto Fiduciaria Central, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y sus rendimientos; estos recursos serán parte del **FIDEICOMISO** una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 9.4 Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sumas que serán girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o por las Cooperativas de ahorro y/o crédito vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria;
- 9.5 Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados;
- 9.6 Las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;
- 9.7 Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, o quien este indique por su cuenta respecto de bienes que instruya transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Parágrafo Primero: **EL FIDEICOMISO BIO53**, por cuenta del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** transferirá a título de adición en fiducia mercantil el inmueble, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario de Vivienda de Interés Social en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquieren no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR** directamente con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.

Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderá por los gastos, costos y servicios que

demanden los inmuebles que serán entregados a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para que conserven su tenencia en los términos indicados en este contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

Parágrafo Segundo: Si en los bienes fideicomitados llegaren a realizarse mejoras, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obliga a responder por ellas ante **FIDUCIARIA CENTRAL** y ante terceros, de tal manera que **FIDUCIARIA CENTRAL** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través de los Fondos que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro.

CAPITULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DEL INMUEBLE: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento se obliga a entregar a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y a **EL CONSTRUCTOR**, el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**, declaran que los recibirán al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitados. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de aporte al patrimonio autónomo.

CAPITULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA.- Una vez culminada en su totalidad la **FASE DE ESCRITURACIÓN** de las unidades resultantes del **PROYECTO** y con la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y los registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a determinar de acuerdo con las resultados del proyecto, si hay lugar a la restitución de aportes y/o remanentes, en los términos que se indican a continuación.

Las siguientes personas tendrán derecho a los beneficios y/o restitución de aportes que a continuación se establecen:

12.1. **RESTITUCIÓN DE APORTE: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, así:

12.1.1. **A EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Se restituirá a favor de este los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos; dichos recursos serán pagados; una vez hayan sido atendidos la totalidad de costos y gastos existentes en el **FIDEICOMISO**.

12.1.2. En caso de que no se cumplan **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, deberá restituirse el **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

12.2. **BENEFICIARIOS:** Será beneficiario del **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, consistiendo su beneficio en recibir en común y proindiviso los remanentes, que arroje el **PROYECTO**, una vez se hayan cancelado la totalidad de costos y gastos directos e indirectos del **PROYECTO**.

Parágrafo: En virtud de lo anterior, tendrá prelación de pagos el acreedor - entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia - que haya financiado el **PROYECTO**, frente a la entrega de recursos o bienes a que tengan de derecho **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, por concepto de restitución o beneficio.

CAPÍTULO VII PROYECTO

DÉCIMA TERCERA. -DESARROLLO: LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO manifiestan su intención de llevar a cabo, por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sobre **EL INMUEBLE**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **proyecto inmobiliario de vivienda de interés social** antes descrito.

13.1. **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** En esta fase se pondrán a disposición de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ADHERENTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapa de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

Bogotá D.C. Av. F. Quiroz No. 49 A - 11, Torre 2 piso 3 • Fón: 313 711 0111 • Fax: 313 711 0111

Medellín, Carrera 32C No. 72 - 10 • Fón: 314 247 3100 • Fax: 314 247 3100

E-mail: fiduciaria@fiduciariacentral.com • atencioncliente@fiduciariacentral.com • operaciones@fiduciariacentral.com

www.fiduciariacentral.com



- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **proyecto**.
- c. Certificado de Tradición - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.
- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero de cada etapa del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, junto con los correspondientes soportes.
- g. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o por EL CONSTRUCTOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de **DOCE (12)**, meses contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, informando el inicio de la promoción del **proyecto**, los cuales se prorrogarán automáticamente por **DOCE (12)** meses más.

De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará este contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** procederá a notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

10/2023

13.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa del PROYECTO**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que estos los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL VEEDOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quienes indique **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**:

- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 14.3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en este contrato.
- 14.4. Entregar a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y a **EL CONSTRUCTOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, el inmueble fideicomitido.
- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Permitir a **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** por su exclusiva cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre el inmueble con los cuales se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
- 14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas

Mano
firmada

vinculadas al **PROYECTO**, en calidad de **ADHERENTES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **ADHERENTE** en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con el cronograma de aportes establecido en cada uno de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**.

- 14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.9. Si pasados veinte (20) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.10. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia respectiva, suscribiendo para tal efecto la respectiva escritura pública de hipoteca sobre el **INMUEBLE**.
- 14.11. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **LOS ADHERENTES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y de **EL VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL VEEDOR**.
- 14.14. Celebrar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el contrato de veeduría con el profesional designado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para el efecto.
- 14.15. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, como pasivos del mismo.
- 14.16. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos necesarios para la

1685
P. 1/10/10

ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** como responsables de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de esta Instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.

- 14.17. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 14.18. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y junto con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y EL CONSTRUCTOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de venta sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **ADHERENTES**.
- 14.19. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.20. Realizar la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 14.21. Atender las solicitudes que realice **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 14.22. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Manifiestan **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta, etc.), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL CONSTRUCTOR**.

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

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 57A - 51 Torre B Piso 2 ● Fone (57) 312 211 4102 ● Fax (57) 312 412 4267
Medellín - Carrera 80C No. 751 - 10 ● Fone (57) 431 822 1038

F: +57 312 211 4102 | E: fiduciario@fiduciarío.com | www.fiduciarío.com

www.fiduciarío.com



6/10/2015

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

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

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

- 16.2. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.
- 16.3. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** solicitará a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 16.4. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y el RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.

- 16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y el revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 16.9. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es marina.moreno@gmail.com y/o edifika93@gmail.com y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

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

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

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

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

Parágrafo Sexto: Los recursos aportados directamente por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, antes del cumplimiento de las **CONDICIONES**, podrán ser girados solo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad del citado **FIDEICOMITENTE**.

CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 57 Torre B Piso 3 • Fax: (57) (1) 474 4207 • Fax: (57) (1) 474 4267
Medellín - Carrera 40C No. 1 D - 05 • Fax: (57) (4) 444 4008

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com - atencioncliente@fiduciaria.com - Teléfono: 011 474 4207

www.fiduciaria.com



Verónica

- 17.1. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 17.2. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**.
- 17.3. Pedir Instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 17.4. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 17.5. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 17.6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 17.7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 17.8. Informar a los **ADHERENTES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
- 17.9. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: LA **FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza de **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, quien desarrollará por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el proyecto inmobiliario de vivienda de interés social. **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** eximen a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** son los únicos responsables de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**, respectivamente, las obligaciones de Enajenador de Vivienda y Constructor, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el período establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**.

Parágrafo segundo: LA **FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar



Bob Rojas

que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO: En virtud de la firma del presente contrato, **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

18.1. OBLIGACIONES GENERALES a cargo de LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO:

- 18.1.1 Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
- 18.1.2 Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, se obligan a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- 18.1.3 Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social.
- 18.1.4 Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 18.1.5 A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES**, teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el **ADHERENTE** al **FIDEICOMISO**; y a su vez hará constar está obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 18.1.6 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.1.7 Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

- 18.1.8 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 18.1.9 Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

18.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

18.2.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**:

- 18.2.1.1 Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.2.1.2 Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 18.2.1.3 Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.2.1.4 Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.
- 18.2.1.5 Registrar, la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del **INMUEBLE** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- 18.2.1.6 Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, conjuntamente con la fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO**, y **LOS ADHERENTES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia Inmobiliaria, que se entregará con la copia de este contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los **ADHERENTES**.
- 18.2.1.7 Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, en calidad de promitente vendedor.
- 18.2.1.8 Suscribir en conjunto con **EL CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de venta de vivienda de interés social de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.
- 18.2.1.9 Entregar, en caso de aplicar, la certificación técnica de ocupación, la cual, deberá ser protocolizada en cada una de las escrituras públicas de transferencia que a título de venta de vivienda de interés social se realice, la cual quedará inscrita en el folio

- de matrícula inmobiliaria de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
- 18.2.1.10 Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 18.2.1.11 Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.2.1.12 Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 18.2.1.13 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
- 18.2.1.14 Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
- 18.2.1.15 Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
- 18.2.1.16 Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.
- 18.2.1.17 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.2.1.18 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.2.1.19 Responder por el amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
- 18.2.1.20 Responder en su calidad de enajenador, en los términos de la Ley 1796 de 2017 o la norma que complementa, modifique o reemplace.
- 18.2.1.21 Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.

18.2.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS a cargo de **EL CONSTRUCTOR**:

- 18.2.2.1 Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** responsables del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ADHERENTES** de los inmuebles a construirse.

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL CONSTRUCTOR**, ostentan la calidad de Enajenador y Constructor, respectivamente, y que asumen las obligaciones que la ley les exige en tales calidades y, por tanto, a su vez asumen la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley 1796 de 2016, o la demás normatividad que regule la materia, la adicione, o la modifique.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, adicional a la transferencia del inmueble con el cual se incremente el Fideicomiso, adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y obligaciones promoción y/o comercialización del proyecto, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan a:

- 19.1.1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo.
- 19.1.2. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- 19.1.3. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- 19.1.4. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de

Bogotá D.C. - Av. 9 de Octubre No. 57 A - 21 Sur 108 F. 603 • Fón: (57) (1) 233 2333 • Fax: (57) (1) 233 2337
Medellín - Carrera 43C No. 7 E - 30 • Fón: (57) (4) 422 4015

© 1999-2016 Fiduciaria Central S.A. Todos los derechos reservados. C.R. 141117-1-13

www.fiduciaria.com



La Realización

- LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria".
- 19.1.5. Remitir a **LA FIDUCIARIA** evidencia de la instalación de la valla publicitaria de que trata el numeral anterior, previo al inicio de la **FASE PREVIA** y en cualquier a solicitud de **LA FIDUCIARIA**.
- 19.1.6. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- 19.1.7. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- 19.1.8. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 19.1.9. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 19.1.10. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**.
- 19.1.11. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: (i) a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT, (ii) **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y (iii) que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
- 19.1.12. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- 19.1.13. Acompañar y asistir a los **ADHERENTES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requieren y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.

- 19.1.14. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **FIDEIOMITENTE PROMOTOR**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** respectivos.
- 19.1.15. Suministrar a los **ADHERENTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 19.1.16. Responder ante los **ADHERENTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- 19.1.17. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.
- 19.1.18. En caso de requerir supervisión por las dimensiones del proyecto, contratar la supervisión de los diseños durante la ejecución del proyecto.

19.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEIOMITENTE PROMOTOR y EL CONSTRUCTOR** asumen las siguientes obligaciones:

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

- peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.2.8. Revisar y coordinar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo
- 19.2.10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.2.11. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- 19.2.12. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo
- 19.2.13. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.2.14. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.

19.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan a:

- 19.3.1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 19.3.2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 19.3.3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- 19.3.4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.3.5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.3.6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.3.7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.3.8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 19.3.9. Coordinar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, coordinar los



Mano firmada

- ajustes a los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.3.10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte de EL CONSTRUCTOR.
 - 19.3.11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
 - 19.3.12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
 - 19.3.13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
 - 19.3.14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
 - 19.3.15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
 - 19.3.16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los Inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
 - 19.3.17. Establecer y vigilar el programa de obra
 - 19.3.18. Llevar el control de gestión de la obra.
 - 19.3.19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
 - 19.3.20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
 - 19.3.21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
 - 19.3.22. Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
 - 19.3.23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
 - 19.3.24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
 - 19.3.25. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
 - 19.3.26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
 - 19.3.27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
 - 19.3.28. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las unidades resultantes del proyecto.
 - 19.3.29. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ADHERENTES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos

Handwritten signature

- adquiridos en el respectivo contrato.
- 19.3.30. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 19.3.31. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **ADHERENTE**.
- 19.3.32. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.33. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** ante la Oficina competente de la ciudad.
- 19.3.34. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- 19.3.35. Deberá responder por los vicios redhibitorios en la escritura pública a través de la cual se realice la transferencia del derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **LOS ADHERENTES**. Dicha responsabilidad se estipulará en los contratos que suscriba **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con **LOS ADHERENTES** y en las escrituras públicas de transferencia que suscribirán tanto **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** como **EL CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES**.

19.4. POR LA CONSTRUCCIÓN, EL CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones:

- 19.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 19.4.2. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- 19.4.3. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.

Uso
SISTEMA

- 19.4.4. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 19.4.5. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 19.4.6. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales y/o civiles se celebrarán por **EL CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral o comercial entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- 19.4.7. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 19.4.8. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 19.4.9. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- 19.4.10. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 19.4.11. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 19.4.12. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **LOS ADHERENTES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- 19.4.13. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 19.4.14. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general.
- 19.4.15. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y LOS ADHERENTES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 19.4.16. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS ADHERENTES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
- 19.4.17. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS ADHERENTES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- 19.4.18. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y



Handwritten signature

- servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 19.4.19. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- 19.4.20. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 19.4.21. Deberá responder por los vicios de evicción en la escritura pública a través de la cual se realice la transferencia del derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO a LOS ADHERENTES**. Dicha responsabilidad se estipulará en los contratos que suscriba **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR con LOS ADHERENTES** y en las escrituras públicas de transferencia que suscribirán tanto **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** como **EL CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES**.
- 19.4.22. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**. Dentro de los beneficiarios de las referidas pólizas de seguros, debe encontrarse el **FIDEICOMISO**.
- 19.4.23. Solicitar y llevar hasta su finalización el trámite ante el Departamento de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- la devolución de IVA que se encuentra regulado en el Decreto 12 de 2001, para los proyectos inmobiliarios de vivienda de Interés social.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO, según corresponda, se obligan a:**

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades Municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO IX DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de

Bogotá D.C. - Av. 13 de Agosto No. 29 A - 51 Torre 3 Piso 3 • Tel: (01) (0) 4124007 • Fax: (07) 1) 4124757
Módulo: Comercio No. 7 D - 07 • Tel: (07) 06 4447029

F: www.fiduciariacentral.com www.fiduciariacentral.com www.fiduciariacentral.com

www.fiduciariacentral.com



Handwritten signature

Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de los **DESARROLLADORES DEL PROYECTO** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **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 DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Parágrafo Cuarto: las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

CAPÍTULO X GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

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

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentra

Vale
copias

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

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentra consignada en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el cual está obligado a generar liquides o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

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

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

Las partes con la suscripción del presente contrato se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CAPÍTULO XI GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

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

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar en el inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.000.000,00 M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Una comisión de administración mensual equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más **IVA**, que se causará y generará desde la firma del presente contrato hasta el inicio de la **FASE PREVIA**
- 25.3. La suma de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** más **IVA** comisión de administración mensual, que se causará y generará durante la **FASE PREVIA** y la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- 25.4. La suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000)** más **IVA**, que se causará y generará, por cada escritura otorgada durante la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, con una comisión mensual mínima equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más **IVA**.
- 25.5. Una comisión de administración mensual equivalente **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más **IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE LIQUIDACIÓN**.
- 25.6. Una comisión equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de

Handwritten signature

suscripción del respectivo escrito.

- 25.6.1. Una suma equivalente a **SEIS SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (6 SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de este contrato.
- 25.7. En el evento en que el valor total de ventas del **PROYECTO** supere la suma de **SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL DIOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL (\$6.398.930.248 M/L)**, **LA FIDUCIARIA** podrá liquidar el **UNO PORCIENTO (1%)** sobre la diferencia como comisión de ajuste, valor que podrá ser descontado de los recursos administrados, de acuerdo con la Instrucción que imparte **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con la firma del presente contrato y en el evento en que no existan recursos disponibles para realizar dicho descuento, este valor será asumido directamente por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 25.8. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente al cero punto siete (0.7) salario mínimo legal mensual vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaría General:** Una suma equivalente al cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuarán previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se

620
2/1/11

encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Parágrafo Segundo: 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 la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en esta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en este parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

CAPÍTULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

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

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que

Registre D.C. - Av. B. Ochoa No. 87 A - 2^a planta B. P.O. Box 1151 • PBX (05) (2) 410 4707 • Fax (05) (2) 413 4757
Medellín - Colombia C.C. No. 1.561.074 • PBX (05) (2) 410 4707

E-mail: fiduciario@fiduciario.com atencion@fiduciario.com contabilidad@fiduciario.com • Teléfono: (5) 410 4707

www.fiducentral.com



no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de este contrato.

- 27.6. Por la revocación del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** conforme a la ley.
- 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

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

CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

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

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.3. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soporte, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si

Región D.C. - Av. El Dorado No. 28 A - 5ª. Torre B Piso 3 • Tels: (01) 471 4121 • Fax: (01) 471 4121
Miguelín - Correo No. 1 D. - Tel: (01) 257 2024 • Fax: (01) 257 2024

E-mail: liquidacion@fiduciaria.com - liquidacion@fiduciaria.com - liquidacion@fiduciaria.com

www.fiduciaria.com



Handwritten signature

hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.

- 28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

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

- ✓ Certificado de existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, EL CONSTRUCTOR** y el **VEEDOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los Inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmados por **EL CONSTRUCTOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL CONSTRUCTOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

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

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

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

- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 29.3. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los Inmuebles fideicomitidos con la construcción hasta ese momento levantada a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.
- 29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** entrará a responder ante cada una de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregada para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO IX DOMICILIO

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

LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO:

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Dirección: Calle 82 No. 11-37 Of. 314
Ciudad: Bogotá D.C.
Email: jmoreno2200@icloud.com

EL CONSTRUCTOR

Dirección: Carrera 66ª No.42 – 47 Of. 201
Ciudad: Bogotá D.C.
Email: gerencia@sparquitectos.com.co

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3
Teléfono 4124707
Ciudad: Bogotá
Email: fiduciaria@fiducentral.com

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • TEL: (57) (1) 412 4707 • Fax: (57) (1) 412 4707
Madrid • Carrera 250 No. 7 D – 3ª • TEL: (35) (91) 458 7080

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • gerencia@sparquitectos.com.co • comunicacion@fiducentral.com

www.fiducentral.com



LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO, se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

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

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

en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

Parágrafo primero: El procedimiento señalado en la presente cláusula podrá que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a **LOS ADHERENTES**.

CAPÍTULO X REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Parágrafo primero: En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO, EL BENEFICIARIO** o **LOS ADHERENTES** deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer la peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Handwritten signature

CAPÍTULO XI DIFERENCIAS

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

CAPÍTULO XII NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **NIT. 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIV CONFLICTO DE INTERÉS

TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

TRIGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DEL BENEFICIARIO: El beneficiario manifiesta que suscribe el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir, los remanentes que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio.

CAPITULO XV MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

TRIGESIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 46 A - 81 - Torre A - 11º - • Tel: (57) (1) 212 4222 • Fax: (57) (1) 212 4257
Medellín - Carrera 43C No. 7 C - 3º - • Tel: (57) (4) 444 4444

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com - asesoria@fiduciaria.com - contabilidad@fiduciaria.com - Tel: (57) (1) 212 4257

www.fiduciaria.com



*Valeo
Bogotá*

TRIGESIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD: LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducial.com, que **LOS DESARROLLADORES DEL PROYECTO** como únicos responsables del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en ____ () ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 09 JUN. 2022

LA FIDUCIARIA,



CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ

71.595.208 expedida en Medellín

Representante Legal

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

NIT. 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR,



HECTOR JOSE LOZANO

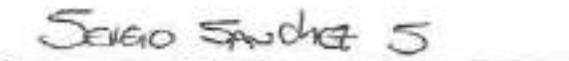
C.C. 19.219.439 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

EDÍFIKA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.

NIT. 900.799.961-7

Suscriben el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO BIO53** en señal de conocimiento y aceptación de los derechos y las obligaciones adquiridas como EL CONSTRUCTOR, respectivamente:



SERGIO ARTURO SANCHEZ SALAMANCA

C.C. 80.850.767 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

SP ARQUITECTOS S.A.S.

NIT. 900.971.116-6

ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO BIO53

