



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PROYECTOS HG SAS	2. Identificación del representante legal CC 1010177066	3. Representante legal de la persona jurídica MILENA TELLEZ LEON	4. Identificación del representante legal CC 1010177066
6. Dirección CALLE 127B BIS 71ª 83	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: administracion@hgproyectos.com	8. Teléfono 3014 66826	9. Teléfono 3014 66826

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT BOSA 63	10. Etapa para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), ítem(es), etc. ó es UNICA etapa TORRE 3
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 90 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 14 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria	12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 63 SUR 78J 74
13. Localidad - UPZ Bosa - UPZ 85 BOSA CENTRAL	14. Estrato 2
15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 20	16. Licencia de urbanismo 11001-1-22-2248
17. Licencia de construcción 11001-1-22-2248	18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 4420.50
19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 11868.21	20. Área a construir para esta radicación (m²) 5934.10
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 % 0%
23. Oficio del aval, con Radicación N°	24. Chip(s) AAA0045YLPP
25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-676332	26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-ene-2026	28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI	30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUCIARIA BOGOTA SA
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	32. Fecha de entrega del proyecto. 08-jul.-2024

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.	2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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.						
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.	4. Coadyuvancia del titular del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.						
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.	6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.						
Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<table border="1"> <tr> <td>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240068</td> <td>FECHA 18 ABR 2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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: 18 MAY 2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos 10 MAY 2024</td> </tr> </table>	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240068	FECHA 18 ABR 2024	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: 18 MAY 2024		Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos 10 MAY 2024	
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240068	FECHA 18 ABR 2024						
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: 18 MAY 2024							
Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos 10 MAY 2024							
<p>MILENA TELLEZ LEON Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</p>	Observaciones:						

IMPORTANTE:

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

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

1

ENAJENADOR: Proyectos H6 SAS
 Nombre del Proyecto: Edificio Habitat Bosa 63

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

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



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

2

Certificado generado con el Pin No: 240416341492911830

Nro Matrícula: 50S-676332

Pagina 1 TURNO: 2024-151635

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 03:59:09 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 06-10-1982 RADICACIÓN: 82095712 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 02-09-1982

CODIGO CATASTRAL: **AAA0045YLPP** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INTRECO LOTE DE TERRENO QUE SE HALLA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES: POR EL COSTADO; EN 33 METROS CON EL CAMINO QUE DE BOGOTA CONDUCE A BOSA, CON EL PARAJE DENOMINADO EL CAJON, POR OTRO COSTADO: CON RESTO DE TERRENO QUE LE QUEDO AL VNEDEDOR MOISES ANGEL G. EN EXTENSION DE 200 MTS.; POR PTRO COSTADO: CON PROPIEDADES DE GERARDO DIAZ EN EXTENSION DE 31 METROS Y POR EL OTRO COSTADO: EN EXTENSION DE 205 METROS EN PARTE CON PROPIEDAD DE GERARDO DIAZ Y EN PARTE CON PROPIEDAD DE ANA PAEZ NEIRA DE ROJAS.--- SEGUN ESCRITURA 2611 DEL 27-12-2019 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA, CORRESPONDIENTE A LA TRANSACCION, EL PREDIO QUEDA DE LA SIGUIENTE MANERA: LOTE DE TERRENO NUMERO 2, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y TRES SUR (CL.63 SUR) NUMERO SETENTA Y OCHO J- SETENTA Y CUATRO (78J-74), DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., CON AREA DE 4.420.50 MTS2, IDENTIFICADO CON LOS SIGUIENTES LINDEROS; POR EL NORTE: DEL PUNTO B AL PUNTO C EN LONGITUD DE CIENTO CUARENTA Y TRES METROS CON DIECISIETE CENTIMETROS (143.17 MTS), CON LA CARRERA 79 B DE LA NOMENCLATURA ACTUAL URBANA, POR EL SUR: DEL PUNTO A AL PUNTO D EN CIENTO TREINTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS (132.54 MTS), CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL SINSONTE, POR EL ORIENTE: DEL PUNTO C AL PUNTO D EN LINEA QUEBRADA EN EXTENSION DE. EN PARTE, EN TRECE METROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMETROS (13.35 MTS), EN PARTE EN CINCO METROS SESENTA Y SEIS CENTIMETROS (5.66 MTS),EN PARTE EN SIETE METROS VEINTICUATRO CENTIMETROS (7.24 MTS), EN PARTE EN DOS METROS CINCUENTA CENTIMETROS (2.50 MTS), Y EN PARTE EN NUEVE METROS VEINTINUEVE CENTIMETROS (9.29 MTS), CON EL INMUEBLE DENOMINADO LOTE 1, PRODUCTO DE LA TRANSFERENCIA. POR EL OCCIDENTE: DEL PUNTO A AL PUNTO B EN TREINTA Y TRES METROS (33.00 MTS), CON LA CALLE 63 SUR DE LA NOMENCLATURA ACTUAL DE BOGOTA D.C.

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: SIN INFORMACIÓN

2) CL 63 SUR 78J 74 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-07-1956 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3226 del 19-06-1956 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

3

Certificado generado con el Pin No: 240416341492911830

Nro Matrícula: 50S-676332

Pagina 2 TURNO: 2024-151635

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 03:59:09 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)

DE: ANGEL GONZALEZ MOISES

A: INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-1957 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1954 del 15-04-1957 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: COMPAIA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA.

A: BANCO CAFETERO

F

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-1962 Radicación: SN

Doc: OFICIO 1036 del 25-09-1962 JUEZ 8 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: BANCO CAFETERO

F

A: COMPAIA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-12-2011 Radicación: 2011-113746

Doc: ESCRITURA 15108 del 21-11-2011 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: COMPAIA INTERRAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-04-2013 Radicación: 2013-35415

Doc: OFICIO 9801 del 10-04-2013 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR VALORIZACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION PROCESO EJECUTIVO 193690/03 BG

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

A: INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA (SIC)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-2015 Radicación: 2015-71311

Doc: OFICIO 5661355841 del 19-08-2015 INSTITUTO DESARROLLO URBANO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



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

4

Certificado generado con el Pin No: 240416341492911830

Nro Matrícula: 50S-676332

Pagina 3 TURNO: 2024-151635

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 03:59:09 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: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION DE
EMBARGO COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 556821 DE ABRIL 10 DE 2013.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

A: INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA (SIC)

NIT# 860003071

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-08-2017 Radicación: 2017-49165

Doc: OFICIO 2170-17 del 25-07-2017 JUZGADO 74 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

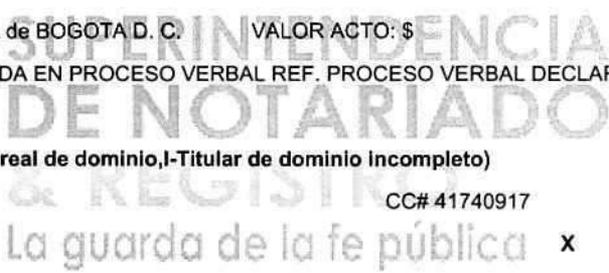
ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL REF. PROCESO VERBAL DECLARACION DE
PERTENENCIA NO. 11001400307420170058100

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

DE: MORALES RODRIGUEZ LUZ MARINA

CC# 41740917

A: COMPA/IA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA



Handwritten signature and initials

A: PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-04-2019 Radicación: 2019-18255

Doc: OFICIO 2446 del 14-09-2018 JUZGADO 74 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DECLARACION DE PERTENENCIA N.2017-
00581-00

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

DE: MORALES RODRIGUEZ LUZ MARINA

CC# 41740917

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA (SIC)

NIT# 860003071 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-10-2019 Radicación: 2019-60541

Doc: OFICIO 3069 del 24-09-2019 JUZGADO 008 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR

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

DE: BANCO CAFETERO NIT. 8600029622

A: COMPA/IA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA NIT. 8600030717

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-03-2020 Radicación: 2020-13885

Doc: ESCRITURA 2611 del 27-12-2019 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSACCION: 0163 TRANSACCION PARCIAL DE 1.979,50 M2

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



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

AS

Certificado generado con el Pin No: 240416341492911830

Nro Matrícula: 50S-676332

Pagina 4 TURNO: 2024-151635

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 03:59:09 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

DE: COMPAIA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES E INVERSIONES LIMITADA CINTECO EN LIQUIDACION (ANTES COMPAIA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES LIMITADA NIT. 860.003.071-7

A: MORALES RODRIGUEZ LUZ MARINA

CC# 41740917

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-12-2021 Radicación: 2021-77341

Doc: ESCRITURA 1187 del 08-07-2021 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$3,850,000,000

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: COMPAIA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES E INVERSIONES LIMITADA CINTECO EN LIQUIDACION

NIT. 830.003.071-7

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA-FIDUBOGOTA

X NIT 8300558977

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-02-2023 Radicación: 2023-7804

Doc: ESCRITURA 3557 del 29-12-2022 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HABITAT BOSA-FIDUBOGOTA NIT 8300558977

X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-51138

Doc: ESCRITURA 723 del 22-03-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION HABITAT BOSA SESENTA Y TRES (63)

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA NIT 860.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 10-10-2023 Radicación: 2023-55027

Doc: ESCRITURA 1932 del 03-08-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA EP 723 DE 22/03/2023 EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE LA OFICINA DE REGISTRO ZONA SUR LA FIDUCIARIA Y APROTOCOLIZAR LA CANCELACION DE HIPOTECA EN LAS ZONAS DE CESION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA NIT 860.055.897-7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*



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

67

Certificado generado con el Pin No: 240416341492911830

Nro Matrícula: 50S-676332

Pagina 6 TURNO: 2024-151635

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 03:59:09 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

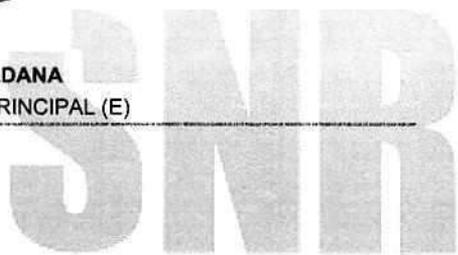
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-151635

FECHA: 16-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

78

Certificado generado con el Pin No: 240403119691667553

Nro Matrícula: 50S-40806286

Pagina 1 TURNO: 2024-127452

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:05:33 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-10-2023 RADICACIÓN: 2023-51138 CON: ESCRITURA DE: 22-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

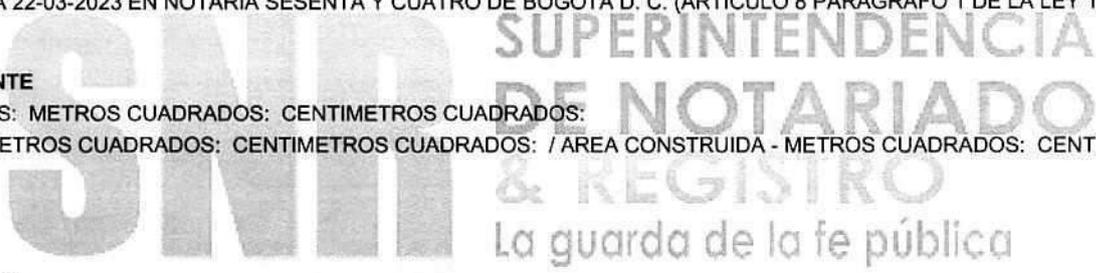
AREA UTIL URBANIZACION HABITAT (63) CON AREA DE 2969.92M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.723 DE FECHA 22-03-2023 EN NOTARIA SESENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL A COMPAIA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES E INVERSIONES LIMITADA CINTECO EN LIQUIDACION POR E.1187 DEL 08-07-2021 NOTARIA 67 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ANGEL GONZALEZ MOISES POR E.3226 DEL 19-06-1956 NOTARIA 4 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-676332.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 63 SUR #78 J - 74 AREA UTIL URBANIZACION HABITAT (63)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 676332 ✓

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-02-2023 Radicación: 2023-7804

Doc: ESCRITURA 3557 del 29-12-2022 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HABITAT BOSA-FIDUBOGOTA NIT 8300558977

X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-51138

Doc: ESCRITURA 723 del 22-03-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION HABITAT BOSA SESENTA Y TRES (63)



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

89

Certificado generado con el Pin No: 240403119691667553

Nro Matrícula: 50S-40806286

Pagina 2 TURNO: 2024-127452

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:05:33 AM

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

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA NIT 860.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-51138

Doc: ESCRITURA 723 del 22-03-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA D.C.

NIT# 8999990619 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-51138

Doc: ESCRITURA 723 del 22-03-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

DE: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA D.C.

NIT# 8999990619

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-10-2023 Radicación: 2023-55027

Doc: ESCRITURA 1932 del 03-08-2023 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA EP 723 DE 22/03/2023 EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE LA OFICINA DE REGISTRO ZONA SUR LA FIDUCIARIA Y APROTOCOLIZAR LA CANCELACION DE HIPOTECA EN LAS ZONAS DE CECION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA NIT 860.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-1831

Doc: ESCRITURA 2804 del 17-11-2023 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63 P.H.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA

X NIT 830.055.897-7.



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

9/10

Certificado generado con el Pin No: 240403119691667553

Nro Matrícula: 50S-40806286

Pagina 3 TURNO: 2024-127452

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:05:33 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-02-2024 Radicación: 2024-7690

Doc: ESCRITURA 2991 del 07-12-2023 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

A: EMGESA S.A. ESP

NIT# 8600638758 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 6 -> 40809377LOCAL COMERCIAL 1 CONJUNTO RES HABITAT BOSA 63 P.H
- 6 -> 40809378TORRE 1 AP 101 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H
- 6 -> 40809379TORRE 1 AP 102 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H
- 6 -> 40809380TORRE 1 AP 103 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H
- 6 -> 40809381TORRE 1 AP 104 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H
- 6 -> 40809382TORRE 1 AP 201 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809383TORRE 1 AP 202 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809384TORRE 1 AP 203 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809385TORRE 1 AP 204 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809386TORRE 1 AP 301 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809387TORRE 1 AP 302 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809388TORRE 1 AP 303 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809389TORRE 1 AP 304 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809390TORRE 1 AP 401 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809391TORRE 1 AP 402 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809392TORRE 1 AP 403 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809393TORRE 1 AP 404 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809394TORRE 1 AP 501 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809395TORRE 1 AP 502 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809396TORRE 1 AP 503 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809397TORRE 1 AP 504 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809398TORRE 1 AP 601 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809399TORRE 1 AP 602 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809400TORRE 1 AP 603 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H



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

10-11

Certificado generado con el Pin No: 240403119691667553

Nro Matrícula: 50S-40806286

Pagina 4 TURNO: 2024-127452

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:05:33 AM

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

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

- 6 -> 40809401TORRE 1 AP 604 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809402TORRE 1 AP 701 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809403TORRE 1 AP 702 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809404TORRE 1 AP 703 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809405TORRE 1 AP 704 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809406TORRE 1 AP 801 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809407TORRE 1 AP 802 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809408TORRE 1 AP 803 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809409TORRE 1 AP 804 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809410TORRE 1 AP 901 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809411TORRE 1 AP 902 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809412TORRE 1 AP 903 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809413TORRE 1 AP 904 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809414TORRE1 AP 1001 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809415TORRE1 AP 1002 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809416TORRE1 AP 1003 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809417TORRE1 AP 1004 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809418TORRE1 AP 1101 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809419TORRE1 AP 1102 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809420TORRE1 AP 1103 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809421TORRE1 AP 1104 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809422TORRE1 AP 1201 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809423TORRE1 AP 1202 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809424TORRE1 AP 1203 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809425TORRE1 AP 1204 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809426TORRE1 AP 1301 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809427TORRE1 AP 1302 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809428TORRE1 AP 1303 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809429TORRE1 AP 1304 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809430TORRE2 AP 101 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H
- 6 -> 40809431TORRE2 AP 102 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H
- 6 -> 40809432TORRE2 AP 103 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H

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

4412

Certificado generado con el Pin No: 240403119691667553

Nro Matrícula: 50S-40806286

Página 5 TURNO: 2024-127452

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:05:33 AM

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

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

- 6 -> 40809433TORRE2 AP 104 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIP P.H
- 6 -> 40809434TORRE2 AP 201 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809435TORRE2 AP 202 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809436TORRE2 AP 203 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809437TORRE2 AP 204 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809438TORRE2 AP 301 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809439TORRE2 AP 302 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809440TORRE2 AP 303 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809441TORRE2 AP 304 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809442TORRE2 AP 401 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809443TORRE2 AP 402 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809444TORRE2 AP 403 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809445TORRE2 AP 404 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809446TORRE2 AP 501 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809447TORRE2 AP 502 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809448TORRE2 AP 503 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809449TORRE2 AP 504 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809450TORRE2 AP 601 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809451TORRE2 AP 602 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809452TORRE2 AP 603 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809453TORRE2 AP 604 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809454TORRE2 AP 701 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809455TORRE2 AP 702 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809456TORRE2 AP 703 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809457TORRE2 AP 704 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809458TORRE2 AP 801 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809459TORRE2 AP 802 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809460TORRE2 AP 803 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809461TORRE2 AP 804 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809462TORRE2 AP 901 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809463TORRE2 AP 902 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H
- 6 -> 40809464TORRE2 AP 903 CONJUNTO RES HABITAT BOSA63 VIS P.H



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

1314

Certificado generado con el Pin No: 240403119691667553

Nro Matrícula: 50S-40806286

Pagina 7 TURNO: 2024-127452

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:05:33 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

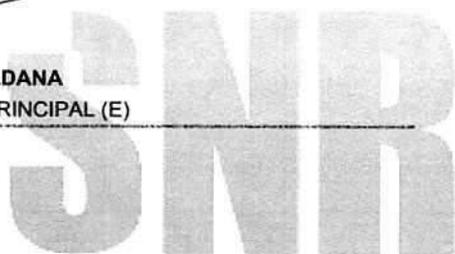
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-127452

FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



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

15

-----NOTARÍA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

ACTOS:----- CUANTÍA

0960 - CERTIFICACIÓN TECNICA DE OCUPACIÓN----- SIN CUANTIA

0125 – COMPRAVENTA (VIS- CON SUBSIDIO)-----\$ xxxxxxxxxxxxxxxx

0315 – CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA ----- SIN CUANTÍA

0219.- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA. ---- \$xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

0855– LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

0304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) -----SIN CUANTÍA

-----0125. COMPRAVENTA -----

OTORGANTES:----- IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR:-----

FIDUCIARIA BOGOTA S.A., NIT.800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HABITAT BOSA– FIDUBOGOTA S.A.

-----NIT: 830.055.897-7

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:-----

PROYECTOS HG SAS-----NIT.900.312.790-4

COMPRADOR(ES):-----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. No. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. No. XXXXXXXXXXXX

-----0219. HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA.-----

DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. No. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. No. XXXXXXXXXXXX

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. ----- NIT. 860.007.335-4

-----0855– LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA -----

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A----- NIT. 860.007.335-4

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., NIT.800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HABITAT BOSA – FIDUBOGOTA S.A. -----

----- **NIT: 830.055.897-7**

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S) OBJETO DE LOS CONTRATOS: -----

DIRECCION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO XXXX INTERIOR X QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA CON EL NUMERO CALLE SESENTA Y TRES SUR (63 SUR) NÚMERO SETENTA Y OCHO J SETENTA Y CUATRO (78J 74) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S- 676332 -----

CÉDULA CATASTRAL: XXXXXXXXXXXXXXXX-----

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a _____ de dos mil veinte (2.020), ante mí,

_____, **NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, se otorga la presente escritura pública, en los siguientes términos:-----

-----**SECCIÓN PRIMERA**-----

---0960.- PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN -----

CON MINUTA:-----

COMPARECIO: _____, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. y vecino de esta ciudad identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación en su calidad de gerente de la sociedad **PROYECTOS H.G. S.A.S.** en su condición de Gerente General y Representante Legal, sociedad domiciliada en Bogotá D.C., con matrícula mercantil número 01931839 de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., identificada con el **NIT 900.312.790-4**, constituida mediante documento privado de accionista único del 16 de septiembre de 2009, inscrita el dieciocho (18) de septiembre de 2009 bajo el número 01327942 del Libro IX, , lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, manifestó:

PRIMERO.- Que la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA – FIDUBOGOTA S.A,** identificada con **NIT: 830.055.897-7**, adquirió el lote de terreno, ubicado en la **CALLE SESENTA Y TRES SUR NUMERO SETENTA Y OCHO J SETENTA Y CUATRO (CALLE 63 SUR 78J 74) DE BOGOTA D.C,** identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número **50S- 676332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.-----

SEGUNDO- Que por medio de la presente escritura pública, el compareciente en la calidad indicada, procede a **PROTOCOLIZAR** el certificado técnico de ocupación expedido por el Ingeniero **XXXXXXXXXXXX** MP No.**XXXXXXXXXX** Supervisor Técnico, de fecha **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del proyecto **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - DE **XXXXXXXXXXXX** -**BOGOTA** – **CUNDINAMARCA**, por medio de la cual el proyecto fue sometido a un proceso de supervisión técnica y se acredita que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción, de conformidad a lo exigido en la ley 1796 de 2016.-----

TERCERO.- Que solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos tener en cuenta la presente **protocolización**, y hacer la debida inscripción en el folio de Matricula Inmobiliaria número **50S- 676332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona centro.-----

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

-----**0125- COMPRAVENTA**-----

COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA: i) **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad de nacionalidad colombiano, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.795.527 expedida en Bogotá D.C., en calidad de apoderado especial según Poder Especial que debidamente legalizado se protocoliza con el presente instrumento para que forme parte integral del mismo y que fue otorgado por el doctor **JULIÁN GARCÍA SUAREZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de

ciudadanía Número 16.794.858 de Cali, en su carácter de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A**, identificada con Nit. 800.142.383-7 sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública numero tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaria once (11) de Bogotá, con domicilio en esta ciudad y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991) todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocoliza, sociedad que actúa exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA– FIDUBOGOTA S.A**, identificada con **NIT: 830.055.897-7**, constituido mediante Escritura Pública número 2513 del 19 de diciembre de 2019, Notaría 47 de Bogotá D.C, quien en adelante y para efectos de la presente escritura se denominará **LA FIDUCIARIA; MILENA TELLEZ LEON**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. y vecino de esta ciudad identificado con la cédula de ciudadanía número 1010177066 expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación en su calidad de gerente de la sociedad **PROYECTOS H.G. S.A.S.** en su condición de Gerente General y Representante Legal, sociedad domiciliada en Bogotá D.C., con matrícula mercantil número 01931839 de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., identificada con el **NIT 900.312.790-4**, constituida mediante documento privado de accionista único del 16 de septiembre de 2009, inscrita el dieciocho (18) de septiembre de 2009 bajo el número 01327942 del Libro IX,, , con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza; y que para los efectos de la presente escritura se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; -----** y (iii) **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano (a) (s), vecino (a) (s) y domiciliado (a) (s) en Bogotá D.C., identificado (a) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** expedida (s) en Bogotá D.C., y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano (a) (s), vecino (a) (s) y domiciliado (a) (s) en Bogotá D.C., identificado (a) con la (s) cédula

(s) de ciudadanía número (s) **XXXXXXXXXX** expedida (s) en Bogotá D.C., de estado civil **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quien (es) obra (n) en nombre propio y en adelante se denominara (n) **EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)**; y manifestaron que han celebrado un contrato de **COMPRAVENTA** que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones: -----

-----**CONSIDERACIONES:**-----

PRIMERO. ANTECEDENTES.

1.1. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021), la sociedad **PROYECTOS HG S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1-99884**, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA - FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es el siguiente:

“TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

“

3.1. OBJETO. *El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:*

*En la **FASE DE PARQUEO:***

- A. *Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.*
- B. *Que la **FIDUCIARIA** entregue a título de comodato **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.2. del capítulo siguiente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia que ejerzan sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado.*

- C. Que en caso de que no se cumplan *las condiciones de giro del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS*, se transferirá **EL INMUEBLE** a **EL TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE** en el estado en que se encuentre.

Siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de giro del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, el FIDEICOMISO pasará a la FASE INMOBILIARIA, cuyo objeto contemplará lo siguiente:

- D. En los términos del presente Contrato, administrar **EL INMUEBLE** identificado con Folio de Matrícula número 50S-676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- E. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

- a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
- d) De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- F. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

- G. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

- H. Realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

- I. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)"

1.2. Que mediante documento privado de fecha veintiseis (26) de agosto de dos mil veintiuno (2021), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ No. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del cual se modificó el mismo a petición de **EL FINANCIADOR**.

1.3. Que **FIDUCIARIA BOGOTÀ S.A.** comparece en el presente instrumento público única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA – FIDUBOGOTÀ**, en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES** y actuando de conformidad con las instrucciones que le han sido impartidas para el efecto.

-----**CLÁUSULAS**-----

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: Que por medio del presente instrumento, **EL VENDEDOR** transfiere a título de compraventa real y enajenación perpetua a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **XXXXXXXXXX**, **APARTAMENTO XXXX**, **QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA CON EL NUMERO CALLE 63 SUR 78 J 74 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.**, cuya descripción y linderos se señalan a continuación:-----

LINDEROS GENERALES:-----

El inmueble aquí determinado está comprendido por los siguientes linderos tomados del folio de matrícula inmobiliaria Anotación No. xxxxx Escritura Publica No. xxxxx del xxxxx de xxxxxx de xxxxxx-----

Lote de terreno ubicado en Bogotá D.C., identificado con la dirección catastral CL 63 SUR 78J 74 , con un área de CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS 4420.50 mts 2, cuyos linderos son los siguientes:

POR EL NORTE: Del punto B al C en longitud de ciento cuarenta y tres metros con diecisiete centímetros (143.17 mts), con la carrera setenta y nueve B (79B) de la nomenclatura actual urbana,
POR EL SUR: Del punto A al punto D, en ciento treinta y dos metros con cincuenta y cuatro

XXXXXXXXXXXXX.-----

PARÁGRAFO TERCERO.- No obstante la mención de la cabida y linderos la **COMPRAVENTA DEL INMUEBLE SE OTORGA COMO DE CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO CUARTO.-El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar.

SEGUNDA TRADICIÓN: EL VENDEDOR adquirió el lote sobre el que se desarrolló el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63**", así: -----

1.FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HABITAT BOSA– FIDUBOGOTA S.A.** -----, adquirió el lote sobre el que se desarrolla el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63**, a título de adición a Fiducia Mercantil de la sociedad **PROYECTOS HG SAS**, conforme a Escritura Pública No. 1187 de 08 de julio de 2021 de la Notaria 67 de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 50S-676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. -----

2. Posteriormente procedió a realizar constitución de urbanismo, mediante la escritura pública número XXXX del XXXXXXXXXXXX de la notaria XX de Bogotá, dando origen al folio de mayor extensión número XXXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.-----

3. Mediante Escritura Pública número XXXXXXXXXXXX (XXX) de fecha XXXX (X) de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX), otorgada en la Notaría XXXXXXXX de Bogotá, el inmueble en mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-676332, se sometió a Reglamento de Propiedad Horizontal, resultando entre otros el **APARTAMENTO XXXXXXXX**, inmueble objeto de esta venta y que le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. -----

4. Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la precitada Licencia de

Construcción y sus documentos modificatorios. - -----

PARÁGRAFO.- El Proyecto “**CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63**”, se desarrolló de acuerdo a la Licencia de Construcción No. LC 11001-1-22-2248 ejecutoriada el ___ de _____ de 2022 de la Curaduría 1 de Bogotá D.C. -----

TERCERA.- Régimen de Propiedad Horizontal: El PROYECTO “**CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63 – PROPIEDAD HORIZONTAL**”, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la **LEY 675 DE 2001**, mediante Escritura Pública número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx) de fecha xxxxxxxx (xx) de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxx), otorgada en la Notaría xxxxxxxxxxxx de Bogotá, debidamente inscrita el día xxxxxxxxxxxxxx (xx) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx) en el folio de matrícula inmobiliaria No xxxxxxxxx de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.-----

CUARTA DOMINIO Y LIBERTAD: EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de compraventa de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, **salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal** al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y que en todo caso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote donde se levanta la construcción, en los casos de ley, y de igual forma, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto de la construcción, comercialización y gerencia de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto de conformidad con los términos de ley. -----

En cuanto a hipotecas el inmueble soporta una hipoteca en mayor extensión a favor del Banco Caja Social S.A. constituida por Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Hábitat Bosa Fidubogotá S.A., mediante escritura pública _____ - del _____ de la Notaría 47 del Círculo de Bogotá, D.C, debidamente registrada, la cual se cancelará en éste mismo instrumento público. -----

QUINTA.- REPARACIONES.- A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de constructora de conformidad con la ley. -----

SEXTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A) (ES)** pagará (n) al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así: -----

A) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, con **RECURSOS PROPIOS DEL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara recibidos a su entera satisfacción. -----

B) CRÉDITO: La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, que será cancelada con el producto de un crédito que **EL BANCO CAJA SOCIAL S.A.** le(s) ha aprobado a **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de este contrato, en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento. -----

C) SUBSIDIO: La suma de **xxxxxxxxxx MONEDA CORRIENTE**, que la pagará(n) con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés social aprobado y adjudicado por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tal como consta en la carta de aprobación de fecha **xxxxxxxxxx** ajustado /prorrogado mediante comunicación de fecha **xxxxxxxxxx** más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la firma del presente instrumento público. El único beneficiario será **EL VENDEDOR**, lo cual autoriza(n) **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, con la firma de este documento.

SUBSIDIO: La suma de **xxxxxxxxxx (MONEDA CORRIENTE**, con el producto de un subsidio familiar de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de interés Social "Mi Casa Ya" y adjudicado por **EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA**

FONVIVIENDA NIT. 830.121.208-5, mediante **Resolución No. de fecha** a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la firma del presente instrumento público. El único beneficiario será EL VENDEDOR, lo cual autoriza(n) EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), con la firma de este documento

PARÁGRAFO PRIMERO:No obstante el precio y la forma de pago, pactadas entre las partes, estas **RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** derivada de la misma, de forma tal, que la escritura de compraventa se otorga firme e irresoluble.--

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia, **EL BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, se constituirán en deudores del **FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada.-----

PARÁGRAFO TERCERO: El control de los ingresos a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**.-----

PARÁGRAFO CUARTO: **EL FIDEICOMISO** en calidad de Tradente y propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).-----

PARÁGRAFO QUINTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.-----

SÉPTIMA - SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR** que el inmueble objeto de este contrato es una **vivienda de interés social**, en los términos de las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991, esta última modificada parcialmente por el Artículo 21 de la

Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997, el Decreto 2190 de fecha doce (12) de junio de dos mil nueve (2009), compilado por el Decreto 1077 de fecha Veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015), y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011). -----

OCTAVA.- DEL SUBSIDIO: Se deja constancia que el subsidio familiar de vivienda fue adjudicado al grupo familiar compuesto por el (la) (los) (las) siguiente (s) beneficiario (a) (s): -----

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR LA NIT.

Postulación

, que por dicho valor otorgó según comunicación de fecha

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: -----

C.C. No. DE

SE PROTOCOLIZA RESOLUCIÓN DE SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “MI CASA YA” aprobado y adjudicado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA** con NIT. 830.121.208-5, mediante Resolución número

De fecha

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: -----

C.C. No. DE

Siendo su vigencia de acuerdo a la citada Resolución de Adjudicación, de Doce (12) meses contados a partir del Primer (1er) día del mes siguiente a la fecha de esta asignación. -----

El inmueble objeto de este contrato también hace parte del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social denominado "MI CASA YA" el cual fue implementado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la Republica de Colombia, mediante la expedición del Decreto 428 del once (11) de Marzo de dos mil quince (2.015). -----

CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.- EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS) están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante cuando se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del mismo. Lo anterior en concordancia con el artículo 8º de la Ley 3ª de 1.991, modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021. -----

PARÁGRAFO 1: De conformidad con el mencionado artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, la presente compra efectuada por **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, en parte con recursos de un subsidio familiar de vivienda, no requiere la inscripción de prohibición de transferencia ni derecho de preferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; en razón a que el subsidio familiar de vivienda del cual es beneficiario **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, no es un subsidio a título 100% en especie. -----

PARÁGRAFO 2:- De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011. -----

REMATE JUDICIAL.- En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -----

PARÁGRAFO 1.- El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución". -----

PARÁGRAFO 2: La(s) persona(s) que integra(mos) el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, deja(mos) constancia expresa, que autoriza(mos) desde ya a la XXXXXXXXXXXX , para que realice el giro correspondiente del valor del subsidio que me(nos) fue aprobado, a favor de EL VENDEDOR denominada FIDUCIARIA BOGOTA S.A., NIT.800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HABITAT BOSA – FIDUBOGOTA S.A.

NIT: 830.055.897-7 previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda. -----

PARÁGRAFO 3: En el evento en que la respectiva entidad niegue el desembolso total o parcial del subsidio, para la adquisición del inmueble objeto de este contrato, **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, se obliga(n) a cancelar dicha(s) suma(s) con recursos propios, lo cual es autorizado por éste(os) mediante la firma del presente instrumento.-----

NOVENA- IMPUESTOS Y SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a tramitar el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. - -----

PARÁGRAFO.- En todo caso ni **EL VENDEDOR** ni **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y

teléfono. -----

DECIMA. ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hará entrega real y material del inmueble que se transfiere a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a los **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público, con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados, garantizándoles que está a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Distrito, a partir de la fecha de entrega correrán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** así como los valores que liquiden las empresas prestadoras de los servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios, el inmueble objeto de este contrato se entrega dotado de los servicios públicos de acueducto alcantarillado, gas, energía y teléfono y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto alcantarillado y energía. El valor de los derechos de conexión de gas y teléfono y su respectivo contador serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.-No obstante la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquieren.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- De la entrega material del inmueble se elaborará un Acta que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la cual se fijen las condiciones del inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -----

PARÁGRAFO TERCERO.- Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los Términos de las leyes novena (9ª.) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990), tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991) y decreto 975 de dos mil cuatro (2004) que

reglamentó parcialmente la ley 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546, 789 de 2002 y 812 de 2003 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** de acuerdo con la elegibilidad, documento que se protocoliza con este instrumento. Decreto 2190 de 2009, Aplicación del Art. 21 de la ley 1537 de 2012, sin embargo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante comunicación 7200-2-72357 del 25 de octubre de 2012, emitió un concepto en el sentido de establecer, que la vigencia del artículo 21 de la ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, se debe aplicar desde la fecha de transferencia del(los) bien(es) inmueble(s) al(la)(los) beneficiario(a)(s) del subsidio familiar de vivienda. -----

DECIMA PRIMERA.- GARANTIAS: **EL EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a constituir las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011.

DECIMA SEGUNDA.- GASTOS: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por partes iguales; los derechos de registro de la escritura de compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, así como los gastos notariales, impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., que ocasione la escritura de Hipoteca que **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, debe (n) constituir a favor del **BANCO**, para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma serán asumidos en su totalidad por **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**. Los de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que pesan sobre el inmueble dado en venta serán pagados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. - -----

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

DÉCIMA TERCERA.- PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.- El bien inmueble de este contrato forma parte del Plan de Vivienda cuyo permiso de

enajenación fue radicado y aprobado bajo el número _____ del _____
 () de _____ de _____ (2.022), ante la Subsecretaría de
 Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, cuya
 copia se **protocoliza** con esta escritura. -----

DÉCIMA CUARTA.- CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: Con
 la suscripción del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)
 (ES), EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **VENDEDOR** declaran que para
 todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente
 instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria
 o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa
 suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, por una parte y **EL(LA)(LOS)
 COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, el día **XXXXX (X) DE XXXXX DE DOS MIL
 XXXXXX (2.0XX)** al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente
 instrumento público..- -----

DÉCIMA QUINTA.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace las siguientes
 declaraciones: -----

1.- Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del **PATRIMONIO
 AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado
 FIDEICOMISO HABITAT BOSA- FIDUBOGOTA S.A.**, comparece a otorgar la
 escritura de venta sólo en la calidad de **VENDEDOR** para cumplir con la obligación
 de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa.

2.- Que da su conformidad a la venta que hace **LA VENDEDORA FIDUCIARIA
 BOGOTÁ S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO
 FIDEICOMISO HABITAT BOSA – FIDUBOGOTA S.A** -----

3.- Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y a la
 construcción según les corresponda. -----

4.- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por la calidad
 de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa en los
 términos establecidos en el presente contrato. -----

5.- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá directamente ante
EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por las obligaciones de construcción,

comercialización y gerencia. -----

DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA DE Oponibilidad del Contrato de Fiducia:

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No.2-1-99884** de fecha **XXX (X)** de **XXXXX** de **XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXX)**, suscrito por **EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y OTROS. -**

DÉCIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO "CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63.** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

PRESENTE _____ **(S)** **EL(LA)(LOS)** **COMPRADOR(A)(ES)**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles mencionadas, y manifestó(aron) que: -----

a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en esta escritura y que acepta(n) la venta que se le(s) hace. -----

b) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa, a los **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público. -----

c) Que conoce(n) y acepta (n) el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Proyecto de Construcción denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63- PROPIEDAD HORIZONTAL** y se compromete(n) a cancelar las expensas respectivas. -----

d) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa.

NOTA: LEY No. 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 ARTICULO 61 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTAN NORMAS PARA LA PROMOCIÓN DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO, EL EMPLEO, LA INVERSIÓN, EL FORTALECIMIENTO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS Y LA PROGRESIVIDAD, EQUIDAD Y EFICIENCIA DEL SISTEMA TRIBUTARIO, DE ACUERDO CON LOS OBJETIVOS QUE SOBRE LA MATERIA IMPULSARON LA LEY 1943 DE 2018 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

LOS COMPARECIENTES DECLARAN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO: "QUE EL PRECIO INCLUIDO EN LA ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE; ASÍ MISMO, DECLARAN QUE NO EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA".

SECCION TERCERA

0315- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

COMPARECIÓ(ERON)NUEVAMENTE el(la)(los) señor(a)(es) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano (a) (s), vecino (a) (s) y domiciliado (a) (s) en Bogotá D.C., identificado (a) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) XXXXXXXXXXXX expedida (s) en Bogotá D.C., y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, de nacionalidad colombiano (a) (s), vecino (a) (s) y domiciliado (a) (s) en Bogotá D.C., identificado (a) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX expedida (s) en Bogotá D.C., de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien(es) obra(n) en nombre propio, y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el **ARTÍCULO SESENTA (60)** de la **LEY NOVENA (9ª)** de **MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989)**, modificado por el **ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38)** y la **LEY TERCERA (3ª)** de **MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (1991)** y la **LEY NOVENTA Y UNO (91)** de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (1936)**, constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble

descrito por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN SEGUNDA** de este instrumento público, **A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(A)(S) MENOR(ES) EXISTENTE(S) O DE LOS(LAS) QUE LLEGARE(N) A TENER**, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. La presente **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute **EL BANCO CAJA SOCIAL S.A** _ tendiente a recuperar el dinero otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s). -----

NOTA. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la **LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996**, manifiesta **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que el inmueble que hipoteca(n) por medio de éste mismo instrumento **NO SE ENCUENTRA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, pero sobre el predio se constituyó Patrimonio de Familia Inembargable, el cual no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute **EL BANCO CAJA SOCIAL S.A**, tendiente a recuperar el dinero otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s). -----

-----**SECCION CUARTA**-----

0219- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT. 860.007.335-4 (PESOS)-----

CON MINUTA:-----

Compareció(eron) nuevamente **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano (a) (s), vecino (a) (s) y domiciliado (a) (s) en Bogotá D.C., identificado (a) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** expedida (s) en Bogotá D.C., y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano (a) (s), vecino (a) (s) y domiciliado (a) (s) en Bogotá D.C., identificado (a) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) **XXXXXXXXXXXX** expedida (s) en Bogotá D.C., de estado civil **XXXXXXXXXXXX**, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron): -----

Primero: Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, con NIT. 860.007.335-4, establecimiento bancario con

límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, ya sea conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, incluyendo costas decretadas en proceso judicial, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado en **PESOS** por **El Acreedor** a **El(los) señor(es)** a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación

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

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad a excepción de la limitación derivada del Régimen de propiedad horizontal y de la hipoteca constituida a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A., mediante escritura pública No. XXX de fecha XXXXXXXXXXXXXXXX, otorgada en la Notaria XXX del Círculo de Bogotá. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el

cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. -----

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

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

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

Octavo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:-----
a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.

- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**. -----
- c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. -----
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. -----
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal -----.
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. -----
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. -----
- h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----
- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de

matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. -----

k.Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. -----

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

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

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

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

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

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías

reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.-----

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

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

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

fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.-----

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

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

Presente **ANA ANGELINE NIÑO MARTINEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.979.978 expedida en Bogotá y manifestó:-----

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de apoderado General de **BANCO CAJA SOCIAL S.A., con NIT. 860.007.335-4** (para todos los efectos El Acreedor), establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante escritura pública número **291 DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2017** de la Notaría **24** del Círculo de Bogotá, que se presenta para su protocolización con este instrumento público.-----

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la

garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

-----**SECCION QUINTA**-----

-----**0855- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA**-----

Compareció **ANA ANGELINE NIÑO MARTINEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.979.978 expedida en Bogotá y manifestó: -----

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de apoderado General de **BANCO CAJA SOCIAL S.A., con NIT. 860.007.335-4** (para todos los efectos El Acreedor), establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante escritura pública número **291 DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2017** de la Notaría **24** del Círculo de Bogotá, que se presenta para su protocolización con este instrumento público. -----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública número []
 () de fecha [] () de [] de []
 otorgada en la Notaría [] () del Circulo de Bogotá D.C.,
**FIDUCIARIA BOGOTA S.A.-FIDUBOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO
 AUTONOMO DENOMINADO HABITAT BOSA FIDUBOGOTA S.A., NIT:
 830.055.897-7, se declaró deudora de BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT.
 860.007.335-4** -----

TERCERO: Que para garantizar esa deuda, constituyó **HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, a favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno ubicado en la CALLE 63 SUR 78J 74 de la Ciudad de Bogotá – Departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-676332 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Bogotá, inmueble que está comprendido dentro de los linderos específicos que en la mencionada escritura se detallan. -----

CUARTO: Que la sociedad hipotecante ha pagado al BANCO CAJA SOCIAL S.A., la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, suma a la que asciende el valor de la prorrata de la(s) unidad(es) que por medio de este documento **se libera**. -----

QUINTO: Que en consecuencia, obrando la compareciente en la calidad expresada, declara **LIBERADA** de la hipoteca mencionada anteriormente y que pesa (n) sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): **APARTAMENTO XXXX** que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL HABITAT BOSA 63 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S- 676332**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. -----

-----**HASTA AQUÍ LA MINUTA**-----

-----**DECLARACIONES E INDAGACIONES:**-----

--AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996 Y 854 DE 2.003): -----
EL NOTARIO NO INDAGA A LA PARTE VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURÍDICA RAZÓN POR LA CUAL, EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE, NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY -----

El Notario indagó a EL(LA, LOS) COMPRADOR (A,ES), quien(es) manifestó(aron) bajo la gravedad del juramento: -----

*Se adquiere la totalidad-----SI NO
-----**(X) ()**

* Existe matrimonio o unión marital de hecho, por más de 2 años. -----SI NO
-----**(X) ()**

* Se destinará a la habitación de la familia -- -----SI NO
-----**(X) ()**

* Posee otro afectado -----SI NO
-----**() (X)**

El inmueble que se adquiere (NO) queda afectado a vivienda familiar, POR

MUTUO ACUERDO. -----

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -----

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de esta escritura y los dineros para su adquisición, no provienen directa o indirectamente de actividades ilícitas contempladas en la Ley. -----

NOTA 2: CONSTANCIA DE EL (LA)(LOS) INTERESADO(A)(S) Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad; declara(n) que toda(s) la(s) información(es) consignada(s) en la presente escritura es(son) correcta(s), en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S)**. -----

NOTA 3: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina correspondiente dentro del término perentorio: Para la **venta de dos (2) meses** contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, siguientes al otorgamiento de este instrumento, y para **EL PATRIMONIO DE FAMILIA E HIPOTECA**, dentro del término perentorio de noventa **(90) días hábiles** siguientes al otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento impedirá su registro y no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción. --

NOTA 4: COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994): -----

1)- Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial-----

Referencia de Recaudo: xxxxxxxxxxxx-----

Factura No.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

AÑO GRAVABLE xxxx-----

CHIP: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: xxxxxxxxxx-----

CEDULA CATASTRAL: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

DIRECCIÓN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

AUTOAVALUO (Base Gravable): \$xxxxxxxxxxxxx-----

FECHA DE PRESENTACIÓN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

VALOR PAGADO: xxxxxxxxxxxx-----

LUGAR DE PRESENTACION: xxxxxxxxxxxxxxxx-----

TIPO FORMULARIO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----

2)- ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.-----

INSTITUTO DESARROLLO URBANO-----

Dirección técnica de Apoyo a la Valorización- Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL-----

Dirección del Predio: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

Matricula Inmobiliaria: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

Cedula Catastral: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

CHIP: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

Fecha de Expedición: xxxxxxxxxxxx-----

Fecha de Vencimiento: xxxxxxxxxxxx-----

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de valorización-----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987- "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente."-----

32

Consecutivo N°: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

3)- CONSULTA DE ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL -----

Fecha: xxxxxxxxxx Hora: xxxxxxxxxx N°. Consulta: xxxxxxxxxx

Número de Matrícula Inmobiliaria: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

Referencia Catastral: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

AÑO	DECLARACION		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2020	X		0		X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la administración, situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. -----

Válido para insertar en el protocolo Notarial -----

www.vur.gov.co -----

Usuario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

Nombre: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

Entidad: NOTARIA -----

Ciudad: BOGOTA D.C. -----

IP: 190.145.76.186, 192.168.76.103-----

SE HACE CONSTAR QUE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001, ART. 29, SE EXIGIÓ EL PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO DEL CUAL HACE(N) PARTE EL(OS) INMUEBLE(S) OBJETO DEL(OS) CONTRATO(S) CONTENIDO(S) EN ESTA ESCRITURA. EL VENDEDOR MANIFIESTA QUE POR TRATARSE DE UNA EDIFICACIÓN NUEVA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN, POR CUANTO A LA FECHA DEL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA PUBLICA NO EXISTE CONSEJO DE ADMINISTRACION NI SE ESTAN CAUSANDO EXPENSAS DE ADMINISTRACION

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION DEL CREDITO EXPEDIDA POR EL

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: -----

DE FECHA:

**OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y SIETE (47) DEL CIRCULO DE
BOGOTÁ D.C. -----**

JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA

C.C.Nº. 79.795.527 expedida en Bogotá D.C.,

En representación de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A., NIT.800.142.383-7 VOCERA
DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MADELENA –
FIDUBOGOTA S.A, con NIT: 830.055.897-7, y como Representante Legal
Suplente de la sociedad VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT.900.459.857-0**

COMPRADORES - HIPOTECANTES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.Nº.

Teléfono:

Dirección:

Estado Civil:

Correo Electrónico:

Actividad Económica:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.Nº.

Teléfono:

Dirección:

Estado Civil:

Correo Electrónico:

Actividad Económica:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. Nº. XXXXXXXXXXXXX de Bogotá D.C.

En representación en su calidad de Apoderada General de **BANCO CAJA SOCIAL S.A., NIT. 860.007.335-4 Entidad que libera y Entidad Acreedor**

**PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
CUADRO RESUMEN**

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

PROYECTOS HG SAS

2. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

Nombre:	Cédula:	Estado civil:
Dirección notificación	Teléfono	
Correo electrónico	Encargo fiduciario	

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA: APTO _____

4. PRECIO DEL INMUEBLE: El precio del inmueble se pacta en el valor definido como tope para la vivienda VIS en la fecha de escrituración del inmueble de acuerdo a lo contenido en el Artículo 1 del Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019, correspondiente a CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (150) o a la norma que para la fecha de otorgamiento de la escritura lo modifique, adicione o sustituya. El precio definitivo será el que resulte de aplicar el incremento en el salario mínimo que determine el gobierno.

5. FORMA DE PAGO:

a) Por concepto de cuota inicial:

CESANTIAS					\$
No.	Fecha	Fondo	Comprador	Valor	
A1.					
AHORRO PROGRAMADO					\$
No.	Fecha	Entidad	Cuenta Numero		
A2.					
CUENTA AFC					\$
No.	Fecha	Entidad	Cuenta Numero		
A3.					

CUOTAS							
No.	Fecha	Estado	Valor	No.	Fecha	Estado	Valor
A4.				A20.			
A5.				A21.			
A6.				A22.			
A7.				A23.			
A8.				A24.			
A9.				A25.			
A10.				A26.			
A11.				A27.			
A12.				A28.			
A13.				A29.			
A14.				A30.			
A15.				A31.			

A16.				A32.			
A17.				A33.			
A18.				A34.			
A19.				A35.			
A20.				A36.			

b) Por concepto de subsidio:

La suma TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000). Pagadera en un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO. Los beneficiarios del subsidio son: (Ver carta de Aprobación del subsidio de vivienda). El optante comprador aplicara al subsidio concurrente por la suma VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE_ (\$20.000.000), siempre y cuando exista la disponibilidad de los cupos de subsidio que otorga el GOBIERNO NACIONAL a través del FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA al momento de la escrituración del inmueble.

c) Por concepto de crédito:

La suma de SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000) con el producto de un Crédito Hipotecario que tramitará(n) ante la entidad BANCO CAJA SOCIAL quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA. que deberá presentar ante la constructora carta de aprobación de dicho crédito hipotecario en todo caso con una anterioridad de mínimo tres (03) meses a la firma de la respectiva escritura pública.

d) Estado de cuenta:

VALOR CANCELADO A LA FIRMA DE LA PROMESA	\$
VALOR PENDIENTE POR CANCELAR A LA FIRMA DE LA PROMESA	\$

6. FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA FECHA: _____ HORA: ____ LUGAR: NOTARIA: 47 DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ.

7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: _____

8. CIUDAD, DIRECCION Y TELÉFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES: BOGOTÀ D.C., _____ TELEFONO: _____

10. GASTOS DE REGISTRO:

CONCEPTO	%	A CARGO DE
Gastos de beneficencia y de registro de la venta.	100 %	Compradores
Gastos notariales de compraventa	50 %	Compradores
Gastos notariales de compraventa	50 %	Vendedores
Gastos notariales de hipoteca	100 %	Compradores
Gastos de liberación de gravamen hipotecario en mayor extensión	100 %	Vendedor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto.

11. COMPROMISOS ESPECIALES

a) El (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá allegare a PROYECTOS HG SAS, el día _____, acta o carta en que se apruebe aprobación o prorroga al subsidio de vivienda descrito en el Literal b) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN.

b) El (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR deberán llegar a PROYECTOS HG SAS, cada mes a partir de _____ y hasta perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA el extracto mensual o movimientos bancarios de su cuenta de NA con un promedio de consignaciones por valor _____ M/CTE (i) del banco _____.

c) El (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR deberán allegare a PROYECTOS HG SAS, el día _____, PAZ Y SALVO (N A) cancelación (X) de la(s) tarjeta(s) de crédito y/o crédito Numero _____ del Banco _____.

12. Entiendo y acepto que la PROYECTOS HG SAS solo efectuará devolución de los recursos en la cuenta del titular de la negociación detallada a continuación:

ENTIDAD	TIPO DE CUENTA	No. DE CUENTA	TITULAR DE LA CUENTA
BANCO			

13. Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

NOMBRE:

NOMBRE:

FIRMA:

FIRMA:

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) AVAL Y/O CODEUDOR

NOMBRE:

FIRMA:

14. Aceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

NOMBRE:

FIRMA:

Entre los suscritos a saber HERNANDO GIL GARAY, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. y vecino de esta ciudad identificado con la cédula de ciudadanía número 79.350.031 expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación en su calidad de gerente de la sociedad PROYECTOS H.G. S.A.S. domiciliada en Bogotá D.C., con matrícula mercantil número 01931839 de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., identificada con el NIT 900.312.790-4, constituida mediante documento privado del 16 de septiembre de 2009, inscrita el dieciocho (18) de septiembre de 2009 bajo el número 01327942 del Libro IX, conforme lo acredita el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., quien en adelante se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominara(n) EL AVALISTA Y/O CODEUDOR, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. El proyecto se desarrollará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliario No. 50S-676332, el cual fue transferido a título de fiducia mercantil al FIDEICOMISO HÁBITAT BOSA - FIDUBOGOTA, mediante Escritura Pública número MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE (1187) otorgada el ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2.021) ante la Notaría sesenta y Siete (67) del Círculo Notarial de Bogotá, de manera que el propietario actual del inmueble es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del FIDEICOMISO HÁBITAT BOSA - FIDUBOGOTA.

SEGUNDA. Advierte la sociedad PROYECTOS HG SAS, y así lo ACEPTA Y DECLARA la parte (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado en su totalidad por (EL) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, que esta ha recibido todas las informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes Sin que la (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARAGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con PROYECTOS HG SAS con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la PROMITENTE VENDEDORA o al proyecto ni a facilitar con base en sus recursos la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA BOGOTÁ S A no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto Hábitat 113 y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PARAGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran conocer el contrato de fiducia de administración e inversión celebrado mediante documento privado de fecha ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2.021).

TERCERA. De acuerdo a lo contenido en el contrato de fiducia mercantil de administración 2-1-99884 celebrado entre PROYECTOS HG SAS, Y FIDUCIARIA BOGOTA SA, la construcción del proyecto será a cargo de la sociedad PROYECTOS HG SAS.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES – LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan , el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes : DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN NUMERAL 3, que hace parte del EDIFICIO HABITAT BOSA 63 TORRE ____ que en adelante se denominara EL PROYECTO.

El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del PROYECTO situado en la ciudad de BOGOTÁ D.C, El PROYECTO cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alindado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiere o en la escritura pública de compraventa.

CLAUSULA SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION. - EL PROYECTO, se desarrollará sobre un lote de terreno de propiedad del FIDEICOMISO HABITAT BOSA -FIDUBOGOTA, en virtud de la transferencia a título de fiducia mercantil al FIDEICOMISO HABITAT BOSA -FIDUBOGOTA, mediante Escritura Pública número MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE (1187) otorgada el ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2.021) ante la Notaría sesenta y Siete (67) del Círculo Notarial de Bogotá.

CLAUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los Inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

a) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción y Urbanismo expedida por Curaduría No 1, según acto administrativo XXXXXXXXXXXXX de fecha XXXXXXXXXXXXX de la Ciudad de Bogotá D.C ejecutoriada el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la Identificación exacta de los bienes.

b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el ANEXO No. 1 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tiene(n) derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar.

c) En el caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregara un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la cotización y por lo tanto, no podrá ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador.

e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.

f) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en los planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

g) PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, 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.

CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera-es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a LA PROMITENTE VENDEDORA en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se compromete a:

a) Permitir que LA PROMITENTE VENDEDORA consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.

b) Inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

c) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto LA PROMITENTE VENDEDORA otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generara intereses de mora a cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por LA PROMITENTE VENDEDORA con ocasión de tales retiros.

d) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES facultan de manera expresa desde ahora a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. ,

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.

2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA le(s) indique para tales efectos.

3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga a entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:

- Certificación tornearla vigente
- Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
- Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías.

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, Indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por LA PROMITENTE VENDEDORA al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. Así mismo en caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA designe para tal fin, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES generaran intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y LA PROMITENTE VENDEDORA pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARAGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondiente(s) a (los) créditos sea(n) entregada(s) a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto 824 del 8 de Mayo de 1.999, Acuerdos 1537, 1538 y 1539 el subsidio familiar de vivienda será expresado en salarios mínimos legales vigentes.

B) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si transfieren el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de la entrega del subsidio. Igualmente deben restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, quedaran inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. Lo anterior de acuerdo al artículo 38 de la ley 3a de 1.991 y normas concordantes y complementarias.

C) OBLIGACIÓN ESPECIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

D) SANCIONES: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES estará sometido a las sanciones señaladas en la Ley 3a de 1991 y normas concordantes.

E) RESTITUCION DEL VALOR DEL SUBSIDIO: En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al PROMITENTE VENDEDOR para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado

PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el artículo 60 del Decreto 2620 del 18 de diciembre de 2000 en cuyo caso el valor de restitución será en pesos constantes, que equivale al valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de Precios al Consumidor IPC entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución, según se indica en el artículo 64 del decreto 2620 del 18 de diciembre de 2000.

F) CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) o diez (10) años desde la fecha de su transferencia; de acuerdo a lo estipulado en la carta de aprobación del Subsidio expedido por la Caja de Compensación respectiva; sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento, sin perjuicio de las enajenaciones que pudieren autorizarse de acuerdo a lo señalado en el artículo 65 y los Artículos concordantes del Decreto 2620 del 18 de diciembre de 2000 y la constitución de Patrimonio Inembargable de Familia.

Una vez vencido el plazo arriba mencionado, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles, en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

G) Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMINENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sin deducciones y sin reconocimiento de intereses.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la documentación requerida por la caja de compensación para POSTULARSE al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN (Este no aplica para subsidios ya aprobados).

PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a LA PROMITENTE VENDEDORA en fecha y lugar señalados en el numeral 11 literal a) del CUADRO DE RESUMEN, acta o carta en que se apruebe prorrogar al subsidio de vivienda, descrito en el Literal b) del numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN).

PARAGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES reconocerá(n) y pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por LA ENTIDAD CREDITICIA.

PARAGRAFO OCTAVO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la Cuenta Patrimonio Autónomo Edificio Hábitat Bosa 63 No. DE ENCARGO [REDACTED] correspondiente a la tarjeta entregada al momento de la vinculación (Cuota Inicial), _GASTOS NOTARIALES en la Cuenta de Ahorros Banco de Bogotá No. 194116620 a Nombre Alain Duport Jaramillo NIT 10022749 y en la GASTOS DE BENEFICENCIA Y REGISTRO_ Cuenta _Corriente Banco de Bogotá No. 194116679, obligándose éste a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e Identificación del inmueble. LA PROMITENTE VENDEDORA solo registrará el ingreso de los valores entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

CLÁUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a LA PROMITENTE VENDEDORA acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES solicitarán un crédito ante la ENTIDAD CREDITICIA por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a LA PROMITENTE VENDEDORA en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las Centrales de Riesgo

(DATACREDITO-CIFIN) hechas el día _____, consultas debidamente autorizadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo así LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DECIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y/O CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso o omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, LA ENTIDAD CREDITICIA le manifiesta por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de LA ENTIDAD CREDITICIA en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato. En caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR se encuentra(en) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los diez (10) días hábiles sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio previo descuento correspondiente a la cláusula penal, si ya se hubiere hecho entrega material de inmueble a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA. Sin embargo, si LA ENTIDAD CREDITICIA desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido Incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo entonces LA PROMITENTE

VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR deberán presentarse en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a la EL PROMITENTE VENDEDOR, cuando ésta lo Indique los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCEPA de esta promesa.

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por LA PROMITENTE VENDEDORA a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR , LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, éste no ha sido aprobado o rechazado; LA PROMITENTE VENDEDORA podrá enviar comunicado escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el PROMITENTE COMPRADOR realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que LA PROMITENTE VENDEDORA no reciba los recursos para cubrir el saldo del precio pactado enviará al PROMITENTE COMPRADOR carta informando la terminación unilateral del presente contrato

PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO.- LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa de su propiedad y que les transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de LA C

CLÁUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El PROYECTO del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo ameriten.

CLÁUSULA OCTAVA: LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a cumplir con la obligación de realizar el desglose de las unidades inmobiliarias ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

CLÁUSULA NOVENA: DESTINACION. - El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA DECIMA: ENTREGA MATERIAL.- La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante el señalamiento de este plazo LA PROMITENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo adicional de sesenta (60) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que LA PROMITENTE VENDEDORA lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones. Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, LA PROMITENTE VENDEDORA lo harán saber por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga LA PROMITENTE VENDEDORA y el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido LA PROMITENTE VENDEDORA con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si (EL) (LA) (LOS)

PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROMITENTES COMPRADORES no se presentaren a recibir los bienes, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de LA PROMETIENTE VENDEDORA. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por LA PROMETIENTE VENDEDORA, este le comunicara la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para LA PROMETIENTE VENDEDORA, las razones alegadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no sean aceptadas por LA PROMETIENTE VENDEDORA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de La escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo per las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva. El inmueble se entregará con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural, debidamente instalados con los respectivos medidores, con el pago de gastos de conexión y en pleno funcionamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la Instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Publicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurara incumplimiento por parte de esta última. No obstante, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran que conocen y aceptan que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá entregar el Inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del CUADRO RESUMEN. Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz "y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA quedara facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes

acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que LA PROMITENTE VENDEDORA haya expedido PAZ Y SALVO en donde consta que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ha (n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DECIMA TERCERA del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES cie esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente.. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contriciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: CUOTA DE ADMINISTRACION.- (EL) (LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al Quince por Ciento (15%) del precio total estipulado en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO DE RESUMEN, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la

resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES. –

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias X SI ___NO

Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO para la resolución de las diferencias X SI ___NO

Declaro que hemos discutido esta cláusula y que se conoce que el tribunal de arbitramiento genera los costos de los árbitros que se deben asumir entre las partes, no obstante esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada.

En caso de haber decidido por la JUSTICIA ORDINARIA, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO se tomará lo siguiente:

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.- Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual decidirá en derecho. En lo previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por "PARTE" la persona o grupo que sostengan la misma pretensión.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca relacionados en el CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10). Estos gastos de contratos son asumidos por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en un 100%.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el CUADRO RESUMEN NUMERAL 10, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: CESION DE DERECHOS.- Previa aceptación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrarías por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA: Se enviarán notificaciones a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES Las tasas, valorizaciones, contribuciones, etc., que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas,



PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGESIMA: MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en el contenidas.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia Inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: PERMISO DE VENTAS. - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte Integrante el Inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación XXXXXXXX de fecha XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Para constancia se firma en Dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor el _____ en la ciudad de Bogotá.

LA PROMITENTE VENDEDORA

(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES

FIRMA

FIRMA

NOMBRE:

NOMBRE:

NOMBRE:

(EL) (LA) (LOS) AVAL Y/O CODEUDOR

FIRMA

NOMBRE:



Bogotá, 08 de abril 2024

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
CIUDAD

Respetados Señores

Yo, **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.80.503.834 expedida de Bogotá D.C., quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocero y administrador del Patrimonio **FIDEICOMISO HABITAT BOSA 63 - FIDUBOGOTA**, identificado con Nit. 830.055.897-7 por medio del presente autoriza a la señora **MILENA TÉLLEZ LEÓN** identificada con la cédula de ciudadanía número 1.010.177.066 de Bogotá para que realice el trámite de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, correspondientes al proyecto **HÁBITAT BOSA 63 - FIDUBOGOTA**.

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

Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente coadyuvancia será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente (s).

Cordialmente,

ANDRES NOGUERA RICAURTE
C.C. No. 80.503.834 expedida de Bogotá D.C
Fiduciaria Bogotá S.A. Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo
Denominado **HÁBITAT BOSA 63 - FIDUBOGOTA**

Cristhian
Andres
Sanchez
Tangarife

Administración
Autónoma de
Bogotá
Distrito Capital
111810001



Principios de
Responsible
Investment

NOTARÍA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
NOTARIA 65 DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
El anterior escrito dirigido a: **QUIEN CORRESPONDA**
Fue presentado personalmente ante el suscrito notario sesenta y cinco de Bogotá por:
ANDRES NOGUERA RICAURTE
Quien se identificó con C.C. 80503834 y además declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Bogotá D.C., 2024-04-11 08:28:15



Cod. Verificación
nfbfk
11017-3ba177d4

11 ABR 2024

[Handwritten signature]

MARIA DEL PILAR MENDEZ SANCHEZ
NOTARIA 65 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
03452 DE 08 04 2024



65 NOTARÍA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESPACIO EN BLANCO



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG SAS, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

93
A5

Entre los suscritos a saber:

21 99884

- (i) **HERNANDO GIL GARAY**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.350.031 quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **PROYECTOS HG SAS** identificada con el NIT 900.312.790-4, sociedad constituida mediante documento privado del dieciséis (16) de septiembre de dos mil nueve (2009), registrada bajo el número 1327942 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente contrato (**Anexo No.1**), quien en adelante y para todos los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; y de otra parte;
- (ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos, por las normas legales vigentes que regulen la materia:

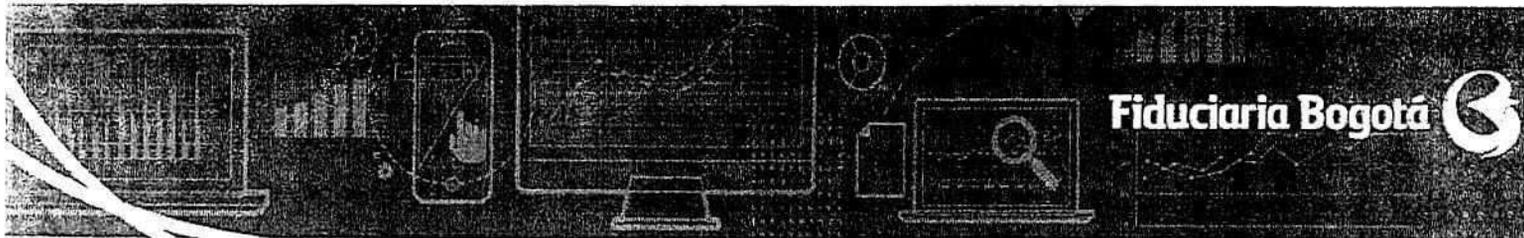
CONSIDERACIONES FASE DE PARQUEO:

PRIMERA: Que la sociedad **COMPAÑIA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES E INVERSIONES LIMITADA CINTECO EN LIQUIDACIÓN** es titular del derecho de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-676332 de la Oficina de Instrumentos públicos de Bogotá y lo transferirá al **FIDEICOMISO** que se constituye a través del presente contrato en calidad de **TRADENTE**, por cuenta del **FIDEICOMITENTE** la sociedad **PROYECTOS HG SAS**.

SEGUNDA: Que el inmueble será destinado al desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (en adelante el "Proyecto"), a cargo de la sociedad **PROYECTOS HG SAS** como se regulará más adelante, en la **FASE INMOBILIARIA** en caso de darse las condiciones para ello.

TERCERA: En virtud de lo anterior, el presente contrato regulará dos fases, la primera **FASE DE PARQUEO**, cuyo objetivo será adquirir y mantener la titularidad jurídica del inmueble en el Fideicomiso y dicha fase comprenderá el término en el cual se estipulará el cumplimiento de las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** para la torre 1 del **PROYECTO**, ya que el **PROYECTO** si bien consistirá en una sola etapa, se comercializará por cuatro (4) torres, a fin de que cumplidas las condiciones para la primera torre, se dé inicio a la **FASE INMOBILIARIA**.





CUARTA: Cumplidas las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA** como se regula a continuación en la cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrollará el **PROYECTO**.

En caso en que no se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** para la torre 1, se transferirá **EL INMUEBLE** al **TRADENTE** y al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de acuerdo a los porcentajes que se indiquen en la comunicación suscrita de manera conjunta entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **BENEFICIARIO DE GIRO**.

CONSIDERACIONES FASE INMOBILIARIA:

PRIMERA: Que la sociedad **PROYECTOS HG SAS.**, tiene como objeto principal, la construcción, parcelación, negociación, urbanización y venta de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar el Proyecto de vivienda de interés social denominado **HABITAT BOSA 63**, sobre **EL INMUEBLE** que a continuación se identifica, el cual constará de cuatro (4) etapas con cincuenta y dos (52) apartamentos cada una.

SEGUNDA: Que el **PROYECTO**, será desarrollado sobre **EL INMUEBLE** identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria números 50S-676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual será transferido por el **TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato.

TERCERA: Que la sociedad **PROYECTOS HG SAS**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios de factibilidad, diseños y demás actos relacionados con construcción y comercialización del **PROYECTO**.

CUARTA: Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad **PROYECTOS HG SAS**, sin que exista participación ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA** por la gestión realizada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia que ejerza, sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado.

SEXTA: Que el presente contrato contempla una fase preliminar o de parqueo la cual consistirá en que el **FIDEICOMISO** mantenga la titularidad jurídica de **EL INMUEBLE** ante citado, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, una vez cumplidas las mismas, comenzará a regir la fase inmobiliaria que se cita más adelante para permitir el desarrollo del **PROYECTO**.

SÉPTIMA: Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. "Por lo anterior, las Partes declaran que la finalidad exclusiva del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

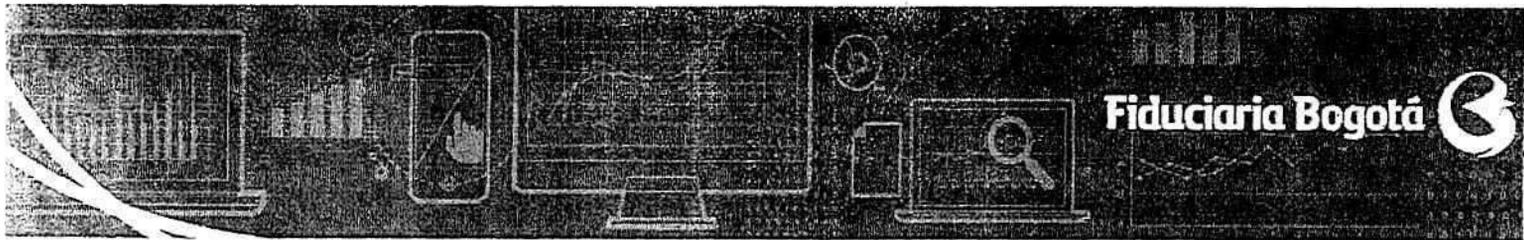


PRIMERA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

1. **EL FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Ostentará dicha calidad la sociedad **PROYECTOS HG SAS**, cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción, gerencia y la comercialización del **PROYECTO**. La citada sociedad es la responsable de la construcción del **PROYECTO**.
2. **LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica que administra, en calidad de **FIDUCIARIO**, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por este, el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO HABITAT BOSA 63 – FIDUBOGOTÁ** conformado por: (i) **EL INMUEBLE** identificados con Folio de Matrícula números 50S-676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que será transferido por **EL TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos contemplados más adelante; (ii) los aportes que se realicen en desarrollo del presente Contrato y, en general, todos los recursos que se aporten. Para todos los efectos legales con los bienes aportados y por aportar, se conforma el patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA 63 – FIDUBOGOTÁ**, afecto a la finalidad de este contrato.
4. **FASE DE PARQUEO:** Se denominará a esta fase en el presente contrato fiduciario, al periodo en el cual se mantenga la titularidad jurídica de **EL INMUEBLE**, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la TORRE 1**, cumplidas las mismas se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA**.
5. **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Se denominará así al contrato de encargo fiduciario que suscriba **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto consistirá en administrar los recursos de las personas interesadas en vincularse al proyecto que se desarrolle sobre **EL INMUEBLE**, hasta que se cumplan las condiciones para el desembolso de los recursos en los términos que se estipulen en dicho contrato. **EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** no hace parte integral del presente contrato de fiducia, por lo tanto, el mencionado documento sólo obliga a las partes que lo suscribieron.
6. **FASE INMOBILIARIA:** Siempre y cuando finalice la **FASE DE PARQUEO** y por ende se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la TORRE 1**, comenzará a permitirse el desarrollo del **PROYECTO**, a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** citado, en los términos regulados en el objeto del presente contrato fiduciario.
7. **COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.





8. **PROYECTO.** Se denominará así al proyecto de vivienda de vivienda de interés social denominado **HABITAT BOSA 63** el cual será desarrollado sobre **EL INMUEBLE** que se transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual será desarrollado en la ciudad de Bogotá, en la Calle 63 Sur 78J 74 - y su composición constará en una sola etapa comercializada en cuatro (4) torres así:

TORRE 1: Cincuenta y dos (52) apartamentos.

TORRE 2: Cincuenta y dos (52) apartamentos

TORRE 3: Cincuenta y dos (52) apartamentos

TORRE 4: Cincuenta y dos (52) apartamentos

9. **TERMINO DE LA CONSTRUCCIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será el que conste en el **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, este término iniciará a contar desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.
10. **EL INMUEBLE:** Se denominarán así en el presente contrato a **EL INMUEBLE** identificado con folio de matrícula inmobiliaria números 50S-676332 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá, y que será transferido por **EL TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato.
11. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán **EL INMUEBLE**, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.
12. **EL FINANCIADOR.** Será denominado así a la entidad financiera que facilite a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como obligados solidarios y/o avalistas del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOS FIDEICOMITENTES declaran que conocen y aceptan el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** pueda tener la calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del **FIDEICOMISO** en los términos del presente contrato y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la adquisición de **LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata de **EL INMUEBLE** a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que se adquiera con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.



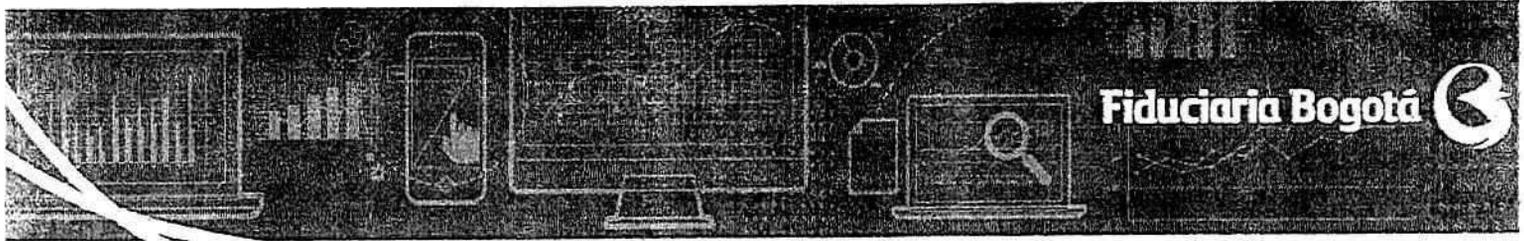
13. **LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**. 95 AX
14. **BENEFICIARIOS:** Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, **LOS FIDEICOMITENTES** serán los **BENEFICIARIOS** del presente Contrato y del 100% de la participación que tiene en el **FIDEICOMISO**.
15. **TRADENTE:** Será la sociedad **COMPAÑÍA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES E INVERSIONES LIMITADA CINTECO EN LIQUIDACIÓN** identificada con el NIT 860.003.071-7 quien, sin ser parte en el presente contrato, transferirá **EL INMUEBLE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a obtener la transferencia antes citada.
16. **BENEFICIARIO DE GIRO:** Del beneficio que le corresponde al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este designa como beneficiario a la sociedad **COMPAÑÍA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES E INVERSIONES LIMITADA CINTECO EN LIQUIDACIÓN** identificada con el NIT 860.003.071-7, quien será beneficiario de la suma correspondiente al 17.5% de las ventas del **PROYECTO** siempre y cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **FIDEICOMISO** para ello, en los términos de la cláusula 4.7.3 siguiente, de los cuales el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ya ha entregado la suma de **MIL QUINIENTOS VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$1.521.525.621)**.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.

2.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

2.2. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que ningún **FIDEICOMITENTE** podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.





2.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 747 de 2002, 1.708 de 2014, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

2.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES declaran que (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

2.5. AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

2.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES declaran son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** declaran no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

2.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS. Según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** declaran, no están pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ente las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **LOS FIDEICOMITENTES** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.

2.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vinculen sus bienes.





2.9. IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES declaran han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

963
A

Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

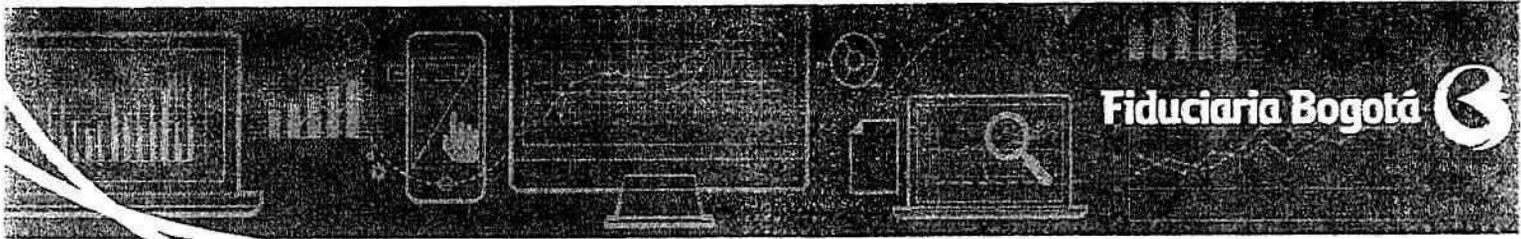
2.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. LOS FIDEICOMITENTES declaran que se abstendrán de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a salir a la defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

2.12. Para todos los efectos legales, teniendo en cuenta que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y en el evento en que se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de estos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.





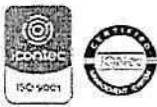
3.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA 63- FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

En la **FASE DE PARQUEO**:

- A. Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.
- B. Que la **FIDUCIARIA** entregue a título de comodato **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.2. del capítulo siguiente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia que ejerzan sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado.
- C. Que en caso de que no se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la torre 1 del PROYECTO**, se transferirá **EL INMUEBLE** a **EL TRADENTE** y al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de acuerdo a los porcentajes que se indiquen en la comunicación suscrita de manera conjunta entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **BENEFICIARIO DE GIRO** en el estado en que se encuentre **EL INMUEBLE**.

Siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la torre 1 del PROYECTO**, el **FIDEICOMISO** pasará a la **FASE INMOBILIARIA**, cuyo objeto contemplará lo siguiente:

- D. En los términos del presente Contrato, administrar **EL INMUEBLE** identificado con Folio de Matrícula número 50S-676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- E. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - d) De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- F. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.





- G. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.
Las obligaciones serán a favor de los acreedores y no de los recursos.
- H. Realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo.
- I. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

97
A9

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del PROYECTO. Esta obligación estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de igual forma LA FIDUCIARIA no contrae obligación alguna frente a la construcción, la obligación de control y seguimiento de la construcción del PROYECTO, estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en EL INMUEBLE fideicomitidos el PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO, tanto frente a LA FIDUCIARIA, como ante los COMPRADORES, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responderá ante LA FIDUCIARIA y ante los COMPRADORES por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del contrato.

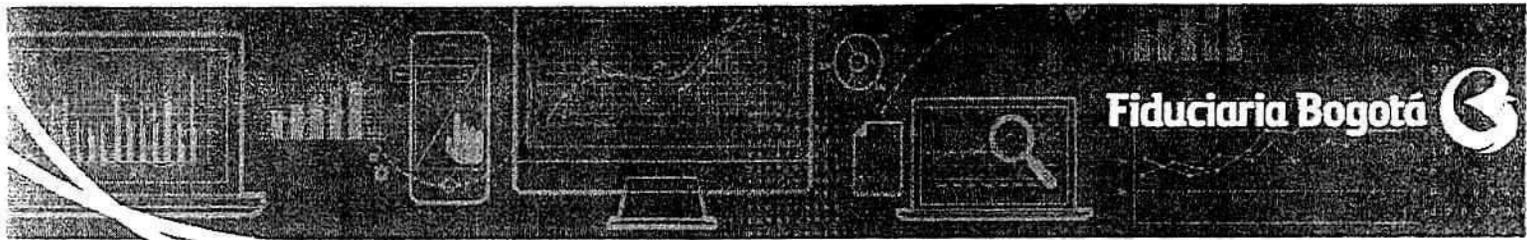
PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, LA FIDUCIARIA podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, vincularse al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas.

PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SEXTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que LA FIDUCIARIA le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos parágrafos.





PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen adicionen o deroguen. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni **APORTANTE**, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, toda vez que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni **APORTANTE**, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - resultantes del **PROYECTO**, es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con cada **COMPRADOR**, sin intervención de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de tradente propietario fiduciario.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

4.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

4.2.1. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50S-676332 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICOS DE BOGOTÁ. El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, será transferido por **EL TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato, siempre y cuando se cuente con el estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por un abogado autorizado por la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VALOR DE EL INMUEBLE. EL INMUEBLE se aportará al **FIDEICOMISO**, en los términos de la escritura pública que se otorgue para el efecto.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que se hace responsable por la determinación del valor **EL INMUEBLE** que se transfiera al **FIDEICOMISO**, el cual ha establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA**, por lo cual, se obliga a la defensa de la misma a la **FIDUCIARIA**.



4.2.2. **SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN.** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que EL INMUEBLE que será transferido, se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se comprometen 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 en los términos y condiciones previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el PATRIMONIO AUTÓNOMO transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; una vez el presente contrato pase a FASE INMOBILIARIA el saneamiento constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR directamente con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato, por tanto a partir de la FASE INMOBILIARIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se hará cargo de la obligaciones de saneamiento por cualquier vicios ya sea de la construcción o de EL INMUEBLE sobre el cual se desarrolla el proyecto. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR saldrá al saneamiento respecto del lote sobre el que se desarrollará el PROYECTO y respecto de las unidades resultantes del mismo en la FASE INMOBILIARIA.

98
50

4.2.3. **ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente FIDEICOMISO, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por LOS FIDEICOMITENTES tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de EL INMUEBLE, documentos estos que reposan en custodia en LA FIDUCIARIA y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

4.2.4. **COMODATO.** LA FIDUCIARIA, mediante instrucción de LOS FIDEICOMITENTES que se entiende otorgada con la firma del presente documento, entregará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en comodato a título precario EL INMUEBLE fideicomitado. Con la suscripción de la escritura pública mediante la cual EL FIDEICOMISO adquiera la propiedad de EL INMUEBLE, se entiende recibido el mismo por parte del FIDEICOMITENTE citado. EL FIDEICOMITENTE en mención tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, LA FIDUCIARIA no indemnizará por las expensas que EL FIDEICOMITENTE haga para la conservación o mejoramiento de EL INMUEBLE fideicomitado.

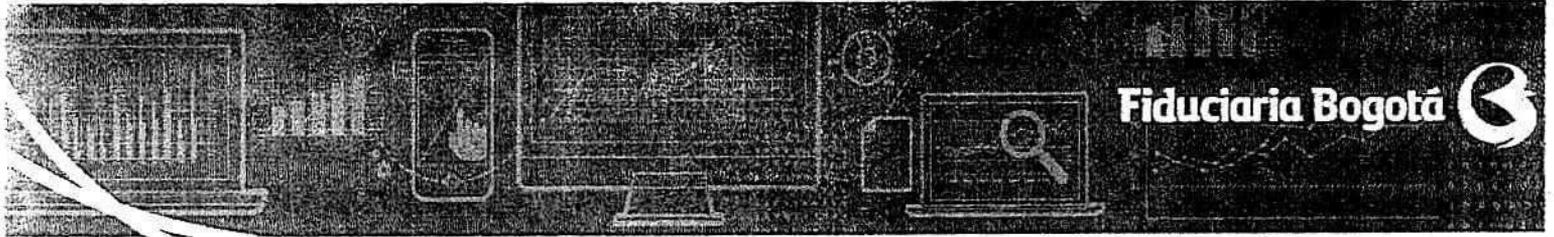
PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al FIDEICOMITENTE ceder el contrato de comodato excepto para el cumplimiento de la FASE INMOBILIARIA, iniciada la misma se entenderá cedido el comodato a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

4.2.5. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Para los efectos de determinar el valor del PATRIMONIO AUTÓNOMO se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, la legalización de los anticipos de las cuales informará mensualmente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a LA FIDUCIARIA, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.





Si LA FIDUCIARIA llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO** y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

4.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

4.5.1. Todos los costos directos, indirectos y valor del lote, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

4.5.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

4.5.3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con estos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

4.6. **PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

4.6.1. **COMISIONES** de **LA FIDUCIARIA**.

4.6.2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.

4.6.3. Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES**.

4.6.4. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.



4.6.5. Restitución de recursos por los aportes a favor del FIDEICOMITENTE que corresponda.
4.6.6. **BENEFICIOS y UTILIDADES del PROYECTO para EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

4.7. **RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.**

4.7.1. **FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación:

4.7.2. **RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DE INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se hará de acuerdo a la suma por la cual se efectúa la transferencia de **EL INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del citado **FIDEICOMITENTE** siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

4.7.3. **BENEFICIARIO DE GIRO:** Será la sociedad **COMPAÑÍA INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES E INVERSIONES LIMITADA CINTECO EN LIQUIDACIÓN** identificada con el NIT 860.003.071-7, quien será beneficiario del 17.5% de las ventas del **PROYECTO**, las cuales ascienden a la suma de **CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$4.785.674.000)**, y se girará por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, siempre y cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO** para tales efectos y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita de acuerdo al siguiente plan de giros:

- La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000)**, el día 30 de noviembre de 2021, la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a la cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.
- La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000)**, el día 30 de abril de 2022 la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a la cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.
- -La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000)**, el día 30 de noviembre de 2022 la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.
- -La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000)**, el día 30 de abril de 2023 la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a la cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.



- La suma de SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$640.000.000), el día 30 de noviembre de 2023, la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a la cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.
- La suma de SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$640.000.000), el día 30 de abril de 2024 la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a la cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.
- La suma de SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$640.000.000), el día 30 de noviembre de 2024 la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a la cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.
- El saldo el día 30 de abril de 2025, la cual será girada a favor del **BENEFICIARIO DE GIRO** a la cuenta bancaria número 007176720, cuenta corriente del Banco de Bogotá cuyo titular es el **BENEFICIARIO DE GIRO**.

PARÁGRAFO: Se deja constancia que los giros antes citados se realizarán con recursos diferentes a los recursos de los encargantes producto de contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, toda vez que los mismos se realizarán con recursos producto del crédito que otorgue el **FINANCIADOR**, con recursos propios del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o con el pago del precio de la compraventa que se celebren con los **COMPRADORES**, una vez se construya el **PROYECTO**.

4.7.5. UTILIDADES. Siempre y cuando haya iniciado la **FASE INMOBILIARIA** y se haya desarrollado el **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**.

QUINTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.

5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

5.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

5.1.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

5.1.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.





EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a LA FIDUCIARIA copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el FIDEICOMISO y EL FINANCIADOR, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

5.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a LA FIDUCIARIA copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el FIDEICOMISO y EL FINANCIADOR, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

5.1.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo al PROYECTO, asegurará la construcción total del PROYECTO, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

5.1.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el FIDEICOMISO, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del PROYECTO bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

5.1.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del FINANCIADOR, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

5.1.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir mensualmente a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por EL FIDEICOMITENTE. Así mismo, debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la FIDUCIARIA, el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

5.1.10. En el evento en que la adquisición de inmuebles individuales se efectúe sin financiación del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, la parte correspondiente al valor de la prorrata de EL INMUEBLE a transferir en favor del COMPRADOR, deberá abonarse por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al crédito que aquel adquirió con el FINANCIADOR, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del COMPRADOR.

5.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del PROYECTO, entregando EL INMUEBLE con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del PROYECTO.

5.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5.2.2.1. Actuará como constructor de este PROYECTO, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los COMPRADORES y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.



Tramitar y obtener la prestación de los servicios propios.
Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de construcción dentro del contexto de este Contrato.

- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
 - 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
 - 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 se celebrarán entre el FIDEICOMITENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
 - 7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
 - 8) Adelantar las reparaciones que los COMPRADORES de EL INMUEBLE resultantes del PROYECTO inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
 - 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
 - 10) Informar a LA FIDUCIARIA el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que LA FIDUCIARIA tomando como base este valor actualice el valor del FIDEICOMISO.
-
- 11) Garantizar a LA FIDUCIARIA y a los COMPRADORES, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
 - 12) Responder ante el FIDEICOMISO y/o los COMPRADORES por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
 - 13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del PROYECTO y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

5.2.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el PROYECTO. No será responsabilidad y obligación de LA FIDUCIARIA suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el PROYECTO, las mismas serán solicitadas de manera directa por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

5.2.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.

5.2.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con LA FIDUCIARIA, los soportes y documentos base de la contabilidad.

5.2.2.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el PROYECTO, cuando se le solicite.

5.2.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá asesorar a los COMPRADORES, en el trámite de su crédito individual.





EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a indicar a los COMPRADORES que requieran esta obligación que ésta sea desembolsada directamente en la cuenta del recaudo del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

5.2.2.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.

5.2.2.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del FINANCIADOR y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del PROYECTO.

5.2.2.10. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE.

5.2.2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el PROYECTO.

5.2.2.12. Todo desembolso solicitado a LA FIDUCIARIA debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la cual deberá ser enviada a LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita.

5.2.2.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el PROYECTO cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

5.2.2.14. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO, de las cuales EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá remitir una relación a LA FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de LA FIDUCIARIA cuando esta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y deben contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA, e incluir una cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, otra que haga referencia al saneamiento a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

5.2.2.15. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR directamente junto con LA FIDUCIARIA, suscribirán las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de que EL FIDEICOMITENTE cumpla con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir una cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos





de la Ley 1796 de 2016 y por tanto se trata de las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

5.2.2.16. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "*Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO HABITAT BOSA 63 – FIDUBOGOTÁ identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario*".

5.2.2.17. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.18. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener a título de comodato precario **EL INMUEBLE** fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO**.

5.2.2.19. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

5.2.2.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.2.2.21. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los



documentos en soporte electrónico, el cual se tiene establecido en la normalidad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

102
5A

5.2.2.22. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, no podrá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, recibir directamente los recursos de los **COMPRADORES**, ni a través de sus agentes o representantes.

5.2.2.23. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.

5.2.2.24. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

5.2.2.25. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a título de compraventa que se suscribirán con los **COMPRADORES**.

5.2.2.26. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

5.2.2.27. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR transferirá a LA FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por **LA FIDUCIARIA**, los recursos para el pago de la retención en fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando si es del caso.

5.2.2.28. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar al **FIDEICOMISO EL INMUEBLE** fideicomitado a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos **EL INMUEBLE** hasta la fecha de dicha entrega, quedando facultada **LA FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando **LA FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. A partir de la fecha referida, las obligaciones en las materias antes referidas correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.2.2.30. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al



cumplimiento del objeto del presente contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 9.3.5 siguiente.

5.2.2.31. Entregar por solicitud de la FIDUCIARIA, antes de control o revisoría fiscal de la Fiduciaria, de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el FIDEICOMISO, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el PATRIMONIO AUTONOMO en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la FIDUCIARIA podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del PATRIMONIO AUTÓNOMO, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No.3 del presente Contrato.

5.2.2.32. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga a remitir a la FIDUCIARIA, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera

5.2.2.33. EL FIDEICOMITENTE deberán abstenerse de colocar el nombre de LA FIDUCIARIA, su logo y demás enseñas en la publicidad del PROYECTO, salvo autorización expresa dada para el efecto por LA FIDUCIARIA. En este caso será obligación de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR observar las directrices que le fije LA FIDUCIARIA en relación con la publicidad del PROYECTO. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 4 del presente Contrato.

5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

5.3.1 DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el PROYECTO, conforme a lo señalado en el presente Contrato.



5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

103
55

- 5.4.1. Mantener la titularidad jurídica de **EL INMUEBLE** transferido.
- 5.4.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el **PROYECTO**.
- 5.4.3. Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.
- 5.4.4. Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.5. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
- 5.4.6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.
- 5.4.7. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de **TRADENTE** y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de **EL INMUEBLE** respectivos; a su vez suscribirá dicha escritura **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma



LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa, cuando reciba del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la respectiva factura de venta.

- 5.4.8. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La información de costos incurridos en el PROYECTO se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Adicionalmente, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 5, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 5.4.9. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el PROYECTO, con el objeto de garantizar las obligaciones del FIDEICOMISO y de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del PROYECTO, a favor del FINANCIADOR. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR gestionará dichos créditos e informará a LA FIDUCIARIA para los trámites respectivos.
- 5.4.10. Suscribir como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO HABITAT BOSA – FIDUBOGOTÁ, los títulos de deuda del crédito que adquiera el FIDEICOMISO, una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR envíe a LA FIDUCIARIA una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso con los activos de LA FIDUCIARIA. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba LA FIDUCIARIA.
- 5.4.11. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 5.4.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la firma del presente contrato, instruyen a la FIDUCIARIA para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al FINANCIADOR.
- 5.4.13. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.14. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.





Solamente en las instancias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el PROYECTO.

- 5.4.16. Mantener los bienes objetos del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.17. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. En el evento de no existir recursos en el FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR relevan a LA FIDUCIARIA de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA deberá mantener informados a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.4.18. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.4.19. las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.20. Facilitar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.21. Avisar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del FIDEICOMISO.
- 5.4.22. LA FIDUCIARIA, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.23. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 5.4.24. Tener actualizada la contabilidad del FIDEICOMISO como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 5.4.25. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 5.4.26. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.4.27. Liquidar el FIDEICOMISO dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.4.28. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con el PROYECTO obligación de construcción, promotor, APORTANTE,

104
56



gerente, proveedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del PROYECTO.

- 5.4.29. En el evento de liquidación del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del FIDEICOMISO, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las COMISIONES a favor de LA FIDUCIARIA; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el FIDEICOMISO, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del PROYECTO; 5.) La restitución del aporte a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. 6) Los BENEFICIOS y la UTILIDAD que les correspondieren a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 5.3.1 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a LOS FIDEICOMITENTES dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si LA FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, por parte de LOS FIDEICOMITENTES, esta se entenderá aprobada. Podrá LA FIDUCIARIA enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente Contrato instruyen a LA FIDUCIARIA a remitir de carácter informativo las rendiciones de cuentas mencionadas en el presente Numeral a favor del FINANCIADOR en los mismos plazos establecidos en el presente Numeral.
- 5.3.2 Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los COMPRADORES del PROYECTO, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 5.3.3 La FIDUCIARIA, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
- 5.3.4 Aplicar, en la distribución de utilidades, lo establecido en el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con lo previsto en los Literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.
- 5.3.5 Expedir certificación suscrita por el Representante Legal de LA FIDUCIARIA, en la cual, conste que los predios fueron aportados para el desarrollo de un PROYECTO de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.
- 5.3.6 Expedir certificación del Contador Público y/o Revisor Fiscal de LA FIDUCIARIA, en la que conste el valor de las utilidades obtenidas, por concepto de la enajenación del PROYECTO de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

5.5. OBLIGACIONES GENERALES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5. Bogotá D.C. –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



En la FASE DE PATRIMONIO AUTÓNOMO, la comisión bancaria así como cualquier gasto, sobre o erogación derivada del presente FIDEICOMISO, estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

- 105
57x
- 5.5.2. En la FASE INMOBILIARIA, El FIDEICOMISO y en subsidio EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR contribuirán al pago de la remuneración de LA FIDUCIARIA. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de LA FIDUCIARIA, se descontarán del FIDEICOMISO, si para ello hay recursos líquidos; en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 5.5.3. Informar a LA FIDUCIARIA sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 5.5.4. Informará a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectué directamente quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de treinta (30) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 5.5.5. Así mismo, manifiestan LOS FIDEICOMITENTES que con la constitución de esta FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 5.5.6. Registrar y actualizar en LA FIDUCIARIA las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
- 5.5.7. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá LA FIDUCIARIA, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 5.5.8. Presentar a LA FIDUCIARIA la escritura pública de transferencia de EL INMUEBLE al presente patrimonio autónomo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de EL INMUEBLE, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a LA FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días siguientes Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.
- 5.5.9. 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 1.430 de 2.010.



SEXTA DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO

6.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE. Son derechos de quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, además de los consagrados en la ley los siguientes:

6.1.1. Que se realice por parte de LA FIDUCIARIA, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

6.1.2. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

6.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

7.1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de LA FIDUCIARIA, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

En la FASE DE PARQUEO:

1. Por la administración del FIDEICOMISO, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de LA FIDUCIARIA.
2. Una COMISIÓN de cero punto cinco (0,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
3. Una COMISIÓN de un (1) salario mínimo mensual legal vigente durante la liquidación que no excederá de un (1) mes.

En la FASE INMOBILIARIA:

- 7.1.1. Por la administración del FIDEICOMISO, una suma fija mensual equivalente a dos punto cinco (2.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de LA FIDUCIARIA.
- 7.1.2. Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.
- 7.1.3. Una COMISIÓN de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.
- 7.1.4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La COMISIÓN FIDUCIARIA referida en el Numeral 7.1.1. Se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por EL FIDEICOMISO, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. EN la FASE DE PARQUEO, será pagada la comisión directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y en caso no existir recursos en el FIDEICOMISO en cualquier fase responderá el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISION FIDUCIARIA** referida en el numeral 7.4.5 se causará liquidará y cobrará directamente a la **UNA COMISION DE ADMINISTRACION** como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISION** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO. La presente **COMISION** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO** en la **FASE INMOBILIARIA** ya que en la **FASE DE PARQUEO** estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Los cálculos en la Fase Parqueo se harán por medio y no en efectivo.

OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del **PROYECTO**, los honorarios y demás gastos que se causen, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de **EL INMUEBLE**, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

8.1. Descontar la remuneración pactada de los activos del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.

8.2. Solicitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

8.3. En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

8.4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

8.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, estos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien lo pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de esta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.





CONSTRUCTOR a LA FIDUCIARIA, prestara miento ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la **FIDUCIARIA**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

- 9.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 9.2. **DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha de firma del presente documento. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 9.3. **TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:
 - 9.3.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
 - 9.3.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
 - 9.3.3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES del PROYECTO**.
 - 9.3.4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.
 - 9.3.5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente Contrato.
 - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación contenida en el Numeral 5.2.2.21. del presente Contrato.
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y esta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.



10.4. La duración del **CONTRATO DE FIDUCIA** tendrá una duración máxima de tres (3) meses contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

10.3. La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas. 10.4. Si **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acude para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de algún **FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO CUARTO. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de **EL INMUEBLE** que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto.



LA FIDUCIARIA ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos, y en especial para los del artículo 914 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA, con relación al FIDEICOMISO, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que LA FIDUCIARIA no es APORTANTE, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del PROYECTO, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compra-venta de enajenación de las unidades privadas del PROYECTO.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y los generados por la tradición jurídica de los bienes al PATRIMONIO AUTÓNOMO, será asumidos en su totalidad por EL TRADENTE. Los costos de terminación, liquidación del contrato y posterior transferencia a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, será asumidos en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y se entenderán como costos del PROYECTO.

DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. Podrá modificarse el presente contrato en FASE DE PARQUEO por acuerdo entre las partes.

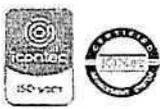
En la FASE INMOBILIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los COMPRADORES, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del FINANCIADOR, deberán contar con la previa aprobación de este.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la FASE DE PARQUEO.

En la FASE INMOBILIARIA podrá cederse con la previa autorización de los COMPRADORES. En el evento de ser cedido a otra SOCIEDAD FIDUCIARIA, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se deberá indemnizar a LA FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de COMISIÓN FIDUCIARIA.

En el evento que sean EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Allegar a LA FIDUCIARIA un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a





responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo. (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran. El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la FIDUCIARIA proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la FIDUCIARIA se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

198
60

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

17.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS correspondiente a seis meses en fase de parqueo y 18 meses en fase inmobiliaria, lo anterior sujeto a la variación anual del SMLV.

17.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

18.1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

Dirección: Calle 127B Bis 71ª 83

Domicilio: Bogotá

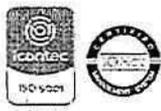
Teléfono: 8059660

Mail: administracion@hgproyectos.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso, Bogotá D.C.

Teléfono: 348 - 5400





PARAGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederé a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

18.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o quien represente sus derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al operador de información o de datos, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información o de datos o quien haga sus veces, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de información o de datos o quien haga sus veces y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. -ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se



Presentar en situaciones generadoras de conflictos de interés. LA FIDUCIARIA los revelara y regulara adecuadamente.

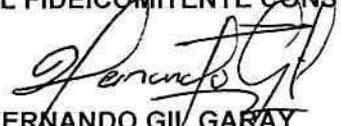
VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este Contrato, LA FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

109,
0

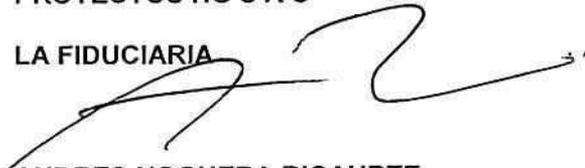
VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

VIGÉSIMA SEXTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicione o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas. Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2.021).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,


HERNANDO GIL GARAY
Representante Legal
PROYECTOS HG S A S

LA FIDUCIARIA


ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Ela: JIO Rev: GHH.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **MILENA TELLEZ LEON**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.010.177.066 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **PROYECTOS HG S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado de Accionista Único del dieciséis (16) de septiembre de dos mil nueve (2009), inscrita el dieciocho (18) de septiembre de dos mil nueve (2009), bajo el número 01327942 del Libro IX, domiciliada en Bogotá e identificada con NIT No. 900.312.790 – 4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**) quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte, (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **HABITAT BOSA 63** sobre el inmueble urbano identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S – 676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, en adelante el **INMUEBLE**, ubicado en la Calle 63 Sur No. 78J – 74 de la Ciudad de Bogotá D.C., cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**.

El **PROYECTO** estará compuesto por doscientos ocho (208) apartamentos, divididos en **CUATRO (4) ETAPAS**, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

- **ETAPA 1:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos
- **ETAPA 2:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos
- **ETAPA 3:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos
- **ETAPA 4:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción de cada **ETAPA** del **PROYECTO** será de doce (12) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al cincuenta por

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ciento (50%) del total de las unidades que conforman cada ETAPA el PROYECTO, de manera independiente así:

- ETAPA 1: Cuando se reciban VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.
- ETAPA 2: Cuando se reciban VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.
- ETAPA 3: Cuando se reciban VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.
- ETAPA 4: Cuando se reciban VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula segunda del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** recibirá los dineros recaudados con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.

CUARTA: Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**.

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO HABITAT BOSA 63** se adelantará sobre el inmueble urbano identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S – 676332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, el cual está siendo objeto de transferencia a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA 63 – FIDUBOGOTÁ**, en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 99884**, cuyo **FIDEICOMITENTE** es la sociedad **PROYECTOS HG S.A.S.**

SEXTA: Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria , para el desarrollo del **PROYECTO**.

SÉPTIMA: Que el **FIDEICOMITENTE** constituirá un patrimonio autónomo, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**.

OCTAVA: Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

NOVENA: Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO HABITAT BOSA 63**, será un Proyecto de Vivienda Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

0.1 ÍNDICE
0.2 DEFINICIONES

CAPÍTULO I
1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPÍTULO II
2.1. OBJETO Y BIENES

CAPÍTULO III

- 3.1. FIDEICOMITENTE
- 3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV

- 4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE
- 4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
- 4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
- 4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V

- 5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPÍTULO VI

- 6.1. PENA POR RETIRO

CAPÍTULO VII

- 7.1. COSTOS Y GASTOS
- 7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII

- 8.1. DURACIÓN
- 8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX

- 9.1 CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X

- 10.1 GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI

- 11.1. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII

- 12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII

- 13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XIV

- 14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

- 15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

- 16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

- 17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S.
Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX

20.1. PERFECCIONAMIENTO

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

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **PROYECTOS HG S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO HABITAT BOSA 63**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por doscientos ocho (208) apartamentos, divididos en **CUATRO (4) ETAPAS**, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:
 - **ETAPA 1:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos
 - **ETAPA 2:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos
 - **ETAPA 3:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos
 - **ETAPA 4:** Conformada por cincuenta y dos (52) apartamentos
5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES**, mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN**, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 5**.

CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

1.2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

CAPÍTULO II OBJETO y BIENES

2.1 **OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: **(i)** La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de las unidades que conforman cada **ETAPA** el **PROYECTO**, de manera independiente así:
 - **ETAPA 1:** Cuando se reciban **VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.**
 - **ETAPA 2:** Cuando se reciban **VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.**
 - **ETAPA 3:** Cuando se reciban **VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.**
 - **ETAPA 4:** Cuando se reciban **VEINTISÉIS (26) CONTRATOS DE ADHESIÓN.**

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** es de propiedad de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO HABITAT BOSA 63 – FIDUBOGOTÁ**, de tipo urbano, apto para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, que se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** mediante abono a la

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

cuenta indicada por el ENCARGANTE en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la COMISIÓN que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, a nombre del BENEFICIARIO de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los ENCARGANTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los ENCARGANTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO. No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los CONTRATOS DE ADHESIÓN suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de EL FIDEICOMITENTE. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio LOS ENCARGANTES que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO QUINTO: Que EL FIDEICOMITENTE declara que el PROYECTO HABITAT BOSA 63, será un Proyecto de Vivienda Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual EL FIDEICOMITENTE constituirá un PATRIMONIO AUTÓNOMO cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del PROYECTO.

2.2. BIENES: Los bienes que constituyen el ENCARGO FIDUCIARIO, son los recursos que entreguen los ENCARGANTES, en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos Fondos de Inversión Colectiva que administra la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO III LAS PARTES

- 3.1. EL FIDEICOMITENTE: PROYECTOS HG S.A.S.
3.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos de EL FIDEICOMITENTE:

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA**, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Radicar en las oficinas de **LA FIDUCIARIA** la comunicación escrita para activar las **ETAPAS 2, 3 y 4**, del **PROYECTO**. En caso de no notificarse por parte del **FIDEICOMITENTE** el inicio de la respectiva **ETAPA**, la fecha de iniciación para la respectiva **ETAPA** se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva **ETAPA**.
3. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.
4. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
5. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
6. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
7. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
8. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
9. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
10. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.

11. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
12. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
13. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
14. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del encargo, por tanto **EL FIDEICOMITENTE** exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
15. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
16. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
17. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
18. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
19. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.
20. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONSTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada **OBJETO**, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S.
Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.

4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
5. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
6. Entregar al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
7. Entregar al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
8. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
9. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.

10. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
11. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
13. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. Sin perjuicio de lo anterior, las demás obligaciones y estipulaciones que no tenga que ver con el asunto objeto de consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, continúen en ejecución en los términos del presente contrato y del ordenamiento jurídico.
15. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
16. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
17. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
18. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
19. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
20. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPÍTULO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
21. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
22. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no participa de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran EL FIDEICOMITENTE, relacionadas con el PROYECTO, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar EL FIDEICOMITENTE con los ENCARGANTES. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 del presente Contrato.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

La FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los ENCARGANTES interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los ENCARGANTES interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO, a órdenes de LA FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberán suscribir los formularios de vinculación de la FIDUCIARIA, ya que por cada ENCARGANTE vinculado al presente contrato fiduciario, se aperturará un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del ENCARGANTE no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, EL FIDEICOMITENTE enviará a LA FIDUCIARIA los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, LA FIDUCIARIA debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los ENCARGANTES a través del CONTRATO DE ADHESIÓN autorizan a LA FIDUCIARIA a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al FIDEICOMISO que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO.
5. LA FIDUCIARIA entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que el **ENCARGANTE** vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte del **FIDEICOMITENTE**.

CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al **CATORCE POR CIENTO (14%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO** a título de pena. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA **FIDUCIARIA** para el efecto.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, firmada por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliere cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliere, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **EL ENCARGANTE** instruye a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo, a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma equivalente al **CATORCE POR CIENTO (14%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO**, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro.

PARÁGRAFO TERCERO: La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CAPÍTULO VII

COSTOS Y GASTOS

7.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la **FIDUCIARIA**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una comisión fija mensual de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Orosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la comisión **FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de doce (12) meses para la **ETAPA 1**, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

El presente contrato tendrá un término de duración, individual, de doce (12) meses para las **ETAPAS 2, 3 y 4**, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes previa autorización de los **ENCARGANTES**.

8.2. TERMINACIÓN: Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

- 8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
- 8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los **ENCARGANTES** de unidades inmobiliarias.
- 8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S.
Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el numeral 17 de la 4.2 cláusula obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y si ésta fallece, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERES

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

CAPÍTULO X GESTIÓN DE RIESGOS

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS: La **FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra. Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S.
Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que no se localice el **FIDEICOMITENTE**, y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los **ENCARGANTES**, en los términos del párrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

12.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. EL FIDEICOMITENTE: | PROYECTOS HG S.A.S. |
| Dirección: | Carrera 78 No. 179 – 03, Ca 1, Bogotá. |
| Teléfono: | 3204504040 |
| E- mail: | administracion@hgproyectos.com |
| 2. LA FIDUCIARIA: | FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. |
| Dirección: | Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá. |
| Teléfono: | 3485400 |

PARÁGRAFO.- Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la **FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

12.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S.
Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1 EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión **FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO** y aquellas que alteren los derechos consagrados para los **ENCARGANTES**, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

18.1. CESIÓN: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **ENCARGANTES**. En el evento de ser cedido a otra sociedad **FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE PROYECTOS HG S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

20.1. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

21. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los () días del mes de _____ del año dos mil veintiuno (2.021).

EL FIDEICOMITENTE,



MILENA TÉLLEZ LEÓN
Representante Legal
PROYECTOS HG S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

Noguera

Ricaurte Andres

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Firmado digitalmente por
Noguera Ricaurte Andres
Fecha: 2021.09.24 19:05:27
-05'00'

Elaboró: CAOG