SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2025-61899
Fecha: 2025-12-03 09:27:18
Anexos: 169 FOLIOS + 1 CD
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS ENAJENACION DE INMUEBLES
Folios
Destino: DRI_PREVENCION
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: MENDEBAL SA

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 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 penal que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante. Nombre de la persona natural o razón social: MENDEBAL S.A.S.	2. Identificación: NIT	Número: 860.353.472-5
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica): DIANA CATALINA PUERTO ROMERO	4. Identificación del representante legal: 53.080.295	5. Registro para la enajenación de inmuebles: 186429
6. Dirección: CALLE 79B # 8-11 PISO 4	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: catalina.puerto@mendebal.com	8. Teléfono: 743 7430

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda: VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa: UNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 113 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social** 59 **Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana**		
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual): CALLE 63D # 70 - 39 / 45	13 Localidad – UPZ: Elija un elemento	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL: No. 29 TABORA
14. Estrato: 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales25 Discapacidad1 Cero emisiones1)
16. Licencia de urbanismo — Fecha de ejecutoria — Curaduría	17. Licencia de construcción: 11001-5-25-2319	Fecha de ejecutoria: **12-sept.-2025** — Curaduría: 5
18. Área del lote según licencia de construcción (m²): 1473,91	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²): 9435,78	20. Área a construir para esta radicación (m²): 9435,78
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa: **Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación**	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos: %	23. Oficio del aval con Radicación N°
24. Chip(s): AAA0271SRTD	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s): 50C1839332	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos: 0% $ 0.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto: **01-jul.-2027**
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? **SI** — Escritura número: — Fecha: — Notaría:		
29. Tiene Gravamen hipotecario? **En trámite** — Escritura número: — Fecha: — Notaría:		
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? **SI** — Entidad Fiduciaria: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. — Escritura o Contrato número: 2540 — Fecha: 15/7/24 — Notaría: 13		
31. Tiene Fiducia de administración recursos? **SI** — Entidad Fiduciaria: FIDUBOGOTA — Contrato: 31121107 — Fecha: **18-oct.-2025** — Vigencia: 36meses — Prórroga:		

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

DIANA CATALINA PUERTO ROMERO
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 40002025023 5

FECHA 03 DIC 2025

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: 26 DIC 2025

Maria Paula Sarmiento
Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN** **RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**	FECHA 30-12-2024 CODIGO PM05-FO138 VERSION 12

ENAJENADOR: Mendebogt Sas **Quien realiza la solicitud** Marcelo Cifuentes

Nombre del Proyecto: Edificio Bolonia

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. 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.	a. 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).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promotor interno si el acreedor es entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. 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.	✓	Corregir	✓		
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓	✓	✓		
	c.Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.		✓			
	d.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.	✓				
	e. 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.	✓	✓			
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	P.	✓			
	g. 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.	N/A	✓			
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	✓				
8. 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.	a. 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 certificación 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.	N/A				
	b. 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 certificación 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.	✓				
	c. 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.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	P.	✓	✓		
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.		USB.	✓		
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	P.	✓			
	g. 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 define con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A	✓			

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓	Pendt	✓		
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presentan el proyecto, firmados por todos en la misma hoja.	✓				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓				
	d. Documentos debidamente firmados.	✓				
	e. Documentos legibles.	✓				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1048, foliados y legajados al final de la carpeta	✓				

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

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

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

OBSERVACIONES: Adjuntar listado de adherentes a la fecha. Adjuntar acto administrativo emitido por la curaduría sobre la cantidad de apartamentos con renovación Urbana. Concepto Formato Anexo de venta según cantidad Renovación Urbana y VIS. no coincide con el formato PMOS-F086 formato PMOS-F086 Concepto casillas 4, 5, 9, 10, 11 de acuerdo a lo que dicen 15, 1, 29, 39 se refiere en todos los formatos cambiar nombre del proyecto Adjuntar anexo a las 172 Und's. Validar formato PMOS-F012 Concepto formato PMOS-F086.

Subsana.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodriguez

Fecha de verificación: 28/11/2025
1 DIC 2025.
Maria Paula Jaramillo.
3 DIC 2025.

Firma del profesional:

C.C. 1019053742

RADICACIÓN COMPLETA: ☒

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Paulo Gilinto

Firma:

C.C. 75000300

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

2

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511277917125284393 **Nro Matricula: 50C-1839332**

Pagina 1 TURNO: 2025-866834

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 10:26:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 21-03-2012 RADICACIÓN: 2012-24152 CON: ESCRITURA DE: 06-03-2012
CODIGO CATASTRAL: **AAA0271SRTD**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO CON UN AREA DE 1639.3 MTRS 2.CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 1454 DEL 06-03-2012 NOTARIA 9 DE BOGOTA,SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PROURBANOS CIMA Y CIA S EN C. EFECTUO ENGLOBE DE TRES PREDIOS LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI: DOS POR COMPRA DE CAMACHO VARELA BERTO CIRO Y MOLINA PINEDA GLORIA STELLA POR ESCRITURA 5613 DEL 05-08-2011 NOT. 9 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA POR SENTENCIA SIN DEL 21-02-2007 JUZGADO 17 CIVIL DEL CTO DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 487912 Y 1069636. OTRO PROURBANOS CIMA Y CIA S EN C. LO ADQUIRIO POR COMPRA DE CENTRO DE DIAGNOSTICOS AUTOMOTOR DEL OCCIDENTE LTDA. POR ESCRITURA 1602 DEL 12-07-2011 NOT. 74 DE BOGOTA. ESTE EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 209 DEL 28-12-2006 NOT. 74 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 1671873.QUE LA SOCIEDAD CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTOR DEL OCCIDENTE LTDA. GLOBO CUATRO PREDIOS QUE ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRO JUAN JIMENEZ Y MARIA LILIA JUNCA DE JIMENEZ, ANA DIOMAR VENEGAS DE BERNAL, ALVARO, BLANCA LIGIA, MARIA DEL CARMEN VENEGAS BUITRAGO, JORGE ELIECER, ROSALBA, ELSY, VANEGAS BUITRAGO, FRANCISCO JAVIER, JOSE LUIS VANEGAS NOVA, PAULINA BUITRAGO DE VANEGAS POR ESCRITURA 209 DE 28-12-2006 NOTARIA 74 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON ASI: PEDRO JUAN JIMENEZ Y MARIA LILIA JUNCO DE JIMENEZ POR COMPRA A MARIA OLIVA BAQUERO DE MALDONADO POR ESCRITURA 3722 DE 16-05-73 NOTARIA 3 DE BOGOTA REGISTRADA EL 08-06-73 AL FOLIO 142746. FRANCISCO JAVIER Y JOSE LUIS VANEGAS NOVOA ADQUIRIERON PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 1/4 PARTE A EDILBERTO VANEGAS BUITRAGO POR ESCRITURA 1122 DE 31-05-2004 NOTARIA 10 DE BUCARAMANAGA REGISTRADA EL 09-07-2004 AL FOLIO 1250991. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON ROSALBA, ELSY, JORGE ELIECER, BLANCA LIGIA, ALVARO, MARIA DEL CARMEN VANEGAS BUITRAGO, ANA DIOMAR VANEGAS DE BERNAL Y PAULINA BUITRAGO DE VANEGAS POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUIS FELIPE VANEGAS ORTEGON POR ESCRITURA 6121 DE 04-12-91 NOTARIA 14 DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-02-92 EN LOS FOLIOS 1178128, 1250991 Y 303062. PAULINA BUITRAGO DE VANEGAS ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A EMMA GUERRERO DE BUITRAGO POR ESCRITURA 4825 DE 03-10-68 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO JUNTO CON LUIS FELIPE VANEGAS ORTEGON ASI PARTE POR COMPRA A BLANCA MARTIN MATALLANA DE MERLANO POR ESCRITURA 2918 DE 15-07-86 Y PARTE POR COMPRA A ARMANDO JOSE MERLANO GUERRERO POR ESCRITURA 2919 DE 15-07-86 AMBOS DE LA NOTARIA 4 DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO LUIS FELIPE VANEGAS ORTEGON POR COMPRA A DELFINA CASTRO DE CAMACHO POR ESCRITURA 6193 DE 13-10-75 NOTARIA 4 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) AK 70 63C 33 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 63D #70-51

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511277917125284393 **Nro Matrícula: 50C-1839332**

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 10:26:08 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 487912
50C - 1069836
50C - 1671673

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-03-2012 Radicación: 2012-24152

Doc: ESCRITURA 1454 del 06-03-2012 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: PROURBANOS CIMA Y CIA S EN C **X NIT.800092840-6**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-05-2012 Radicación: 2012-44381

Doc: ESCRITURA 2766 del 26-04-2012 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y ADICION A LA ECRITURA A LA ESCRITURA 1454 DE 06-03-2012 NOT 9A BTA EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL INMUEBLE ENGLOBADO TENDRA SU ACCESO , SEGUN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD POR EL NUMERO 63 C 33 DE LA AVDA CARRERA (AK) 710.

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

DE: PROURBANISMO CIMA Y CIA S EN C NIT 800092840-6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-2022 Radicación: 2022-102874

Doc: OFICIO 001706 del 18-10-2022 ACUEDUCTO - AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA RAD. NO. 2019 49380

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

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P **NIT# 8999990941**

A: PROURBANOS CIMA Y CIA S EN C **NIT. 800092840-6**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-11-2023 Radicación: 2023-90669

Doc: OFICIO 001373 del 14-08-2023 ACUEDUCTO - AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 132001

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

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P

A: PROURBANOS CIMA Y CIA S EN C

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511277917125284393 **Nro Matrícula: 50C-1839332**

Pagina 3 TURNO: 2025-866834

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 10:26:08 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 005 Fecha: 02-11-2023 Radicación: 2023-91102

Doc: ESCRITURA 5235 del 25-10-2023 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $6,800,000,000

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: PROURBANOS CIMA S.A.S NIT 8000928406

A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CABA/A NIT 8002567696 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-08-2024 Radicación: 2024-64261

Doc: ESCRITURA 2540 del 16-07-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. NIT. 800140887-8 ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA CABA/A NIT. P.A. 800256769-6

A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA CABA/A FIDUBOGOTA CUYA ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 800142383-7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 07-03-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2020-3589 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511277917125284393 **Nro Matrícula: 50C-1839332**

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 10:26:08 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: 2025-866834 **FECHA: 27-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Fiduciaria Bogotá

VIGILADO

Bogotá D.C., 26 de noviembre de 2025

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE BOGOTÁ, D.C.

Ciudad

JULIAN GARCIA SUAREZ mayor de edad, identificado con cedula de ciudadania número 16.794.858 de Cali, actuando en su condición de Primer Suplente del Presidente y 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 (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaria Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma 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 se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que a su vez actúa única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ - NIT 830.055.897-7**, por medio del presente documento manifiesto que coadyuvo a la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** con **NIT. 860.353.473-5** sociedad legalmente constituida, a través de sus Representantes Legales o a quienes ellos designen; presentar la radicación de documentos y tramitar el permiso de ventas ante la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE BOGOTÁ, D.C.**del proyecto inmobiliario **BOTÁNICO** que se desarrolla en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1839332**, ubicado en la Calle No. 63 D # 70-39 de Bogotá, D.C.

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 en virtud del presente. 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).

Igualmente, mi coadyuvado queda facultado para firmar formularios, aportar y retirar documentos, cumplir con los requerimientos, recibir notificaciones, desistir, renunciar, sustituir, reasumir y disponer de los actos que se emitan dentro del trámite. Asimismo, podrá adelantar y completar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva ante la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE BOGOTÁ, D.C.**

Cordialmente,

NOTARIA SESENTA Y UNO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
FIRMA AUTENTICADA

JULIAN GARCIA SUAREZ
CC. 16.794.858 de Cali
Representante Legal FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 800.142.383-7
Actuando como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ FIDUBOGOTA NIT 830055897-7**

Rodríguez

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

ANTE EL SUSCRITO NOTARIO SESENTA Y CINCO DE ESTE CÍRCULO COMPARECIÓ:

GARCIA SUAREZ JULIAN

Quien se identificó con C.C. 18794858

y declaró que reconoce el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma puesta en él es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento

Bogotá D.C. 2025-11-27 12:34:41

/0dz5

JOHN MICHAEL MANOSALVA MORALES
NOTARIO 65 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

27 NOV 2025

REPÚBLICA DE COLOMBIA 65
JOHN MICHAEL MANOSALVA MORALES
NOTARIO
ENCARGADO
NOTARÍA 65 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25662347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25662347D69DA

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

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

MATRÍCULA

Matrícula No.	00472900
Fecha de matrícula:	2 de octubre de 1991
Último año renovado:	2025
Fecha de renovación:	20 de marzo de 2025
Grupo NIIF:	Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Cll 67 # 7 - 37 Piso 3
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono comercial 1:	6013485400
Teléfono comercial 2:	6013220602
Teléfono comercial 3:	No reportó.

Dirección para notificación judicial:	Cll 67 # 7 - 37 Piso 3
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:	notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono para notificación 1:	6013485400
Teléfono para notificación 2:	6013220602
Teléfono para notificación 3:	No reportó.

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

Mary Fernanda Ávila Cristancho

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25662347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25662347D690A

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

Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

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

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

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 0908 del 21 de junio de 2021, el Juzgado 1 Civil del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 13 de Julio de 2021 con el No. 00190475 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal No. 08001-31-53-001-2021-00005-00 de Luis Fernando Triana Avila CC. 2.231.369 y otros, Contra: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A.

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

Mediante Oficio No. 0006-23 del 11 de enero de 2023, el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 16 de Febrero de 2023

con el No. 00203312 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 11001310302720220014900, de Carlos Severo Espinel Jiménez C.C. 17.183.183, contra FIDUCIARIA BOGOTA SA NIT. 800.142.383-7.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones y actividades que la ley le permita a las sociedades fiduciarias, en especial el titulo XI del libro IV del Código de Comercio, la Ley 45 de 1923, la Ley 45 de 1990, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y demás normas concordantes y complementarias, y en general todas aquellas operaciones y actividades que la ley autorice realizar a las sociedades fiduciarias. Sin perjuicio de la generalidad de su objeto, la sociedad estará particularmente autorizada para: 1. Celebrar toda clase de contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario. 2. Tener la calidad de fiduciario, según lo dispuesto en el Artículo 1226 del Código de Comercio. 3. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece. 4. Obrar como agente de transferencia y registro de valores. 5. Obrar como representante de tenedores de bonos o de títulos. 6. Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como síndico, curador de bienes o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designarlas con tal fin. 7. Prestar servicios de asesoría financiera. 8. Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil constituida por un numero plural de sociedades, de conformidad con lo

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25682347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B256823473D49DA

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

dispuesto en el Artículo 3 del Decreto 1026 de 1990 y demás normas que lo adicionen o modifiquen, sin perjuicio de los previsto en los Artículos 1 y 2 IBIDEM. Igualmente, la sociedad podrá emitir bonos por cuantía de dos o más empresas, siempre y cuando un establecimiento de crédito se constituya en avalista o deudor solidario del empréstito y se confiera a la sociedad la administración de la emisión. 9. Administrar fondos de pensiones de jubilación, fondos comunes ordinarios y fondos comunes especiales, en los términos y condiciones establecidos en la ley. 10. Celebrar contratos de administración fiduciaria de la cartera y de las acreencias de las entidades financieras que han sido objeto de toma de posesión para liquidación. Para el desarrollo del objeto social la sociedad podrá celebrar y ejecutar en general todos los actos o contratos preparatorios, complementarios o accesorios que se relacionen con el objeto social determinado en el presente artículo.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

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

* CAPITAL SUSCRITO *

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

* CAPITAL PAGADO *

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

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25662347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25662347D69DA

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

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	German Salazar Castro	C.C. No. 79142213
Segundo Renglon	Cesar Euclides Castellanos Pabon	C.C. No. 88155591
Tercer Renglon	Jaime Eduardo Ruiz Llano	C.C. No. 19327081
Cuarto Renglon	Jorge Andres Obregon Santodomingo	C.C. No. 8721776
Quinto Renglon	Sergio Ivan Sandoval Cadena	C.C. No. 80075658

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Marcela Villegas Conde	C.C. No. 30396777
Segundo Renglon	Andres Vasquez Restrepo	C.C. No. 71695255
Tercer Renglon	Oscar Ricardo Bernal Quintero	C.C. No. 79509975
Cuarto Renglon	Juan Camilo Maldonado Quiroga	C.C. No. 80727434
Quinto Renglon	Monica Londoño Arango	C.C. No. 35478236

Por Acta No. 78 del 25 de abril de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de julio de 2025 con el No. 03275745 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Cesar Euclides Castellanos Pabon	C.C. No. 88155591

Por Acta No. 77 del 21 de marzo de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de julio de 2025 con el No. 03276509 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25652347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25652347D690A

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

Primer Renglon	German Salazar Castro	C.C. No. 79142213
Tercer Renglon	Jaime Eduardo Ruiz Llano	C.C. No. 19327081
Cuarto Renglon	Jorge Andres Obregon Santodomingo	C.C. No. 8721776
Quinto Renglon	Sergio Ivan Sandoval Cadena	C.C. No. 80075658

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Marcela Villegas Conde	C.C. No. 30396777
Segundo Renglon	Andres Vasquez Restrepo	C.C. No. 71695255
Tercer Renglon	Oscar Ricardo Bernal Quintero	C.C. No. 79509975
Cuarto Renglon	Juan Camilo Maldonado Quiroga	C.C. No. 80727434
Quinto Renglon	Monica Londoño Arango	C.C. No. 35478236

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 77 del 21 de marzo de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de agosto de 2025 con el No. 03286891 del Libro IX, se designó a:

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

Por Documento Privado del 13 de agosto de 2025, de Revisor Fiscal,

inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de agosto de 2025 con el No. 03286892 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Andres Felipe Sogamoso Monroy	C.C. No. 1014238657 T.P. No. 223405-T
Revisor Fiscal Suplente	Adriana Rocio Clavijo Cuesta	C.C. No. 53905172 T.P. No. 115083-T

PODERES

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25662347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25662347D69DA

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

---

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

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS:

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

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO INSCRIPCIÓN

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25562347
Valor: $ 11,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25562347D69DA

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

E. P. No. 0001357 del 30 de septiembre de 1999 de la Notaria 61 de Bogotá D.C.	00704124 del 17 de noviembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002001 del 30 de agosto de 2000 de la Notaria 61 de Bogotá D.C.	00744636 del 13 de septiembre de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0001017 del 12 de marzo de 2002 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	00818844 del 14 de marzo de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0001367 del 5 de abril de 2005 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	00985596 del 12 de abril de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0001755 del 5 de abril de 2006 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01050928 del 20 de abril de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0000003 del 3 de enero de 2007 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01101954 del 9 de enero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0003461 del 25 de junio de 2007 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01141349 del 29 de junio de 2007 del Libro IX
E. P. No. 312 del 30 de enero de 2009 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01272897 del 5 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1677 del 17 de abril de 2009 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01294195 del 4 de mayo de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2354 del 17 de junio de 2010 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01414434 del 16 de septiembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 4849 del 9 de noviembre de 2010 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01430150 del 19 de noviembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 1845 del 18 de abril de 2011 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01480592 del 20 de mayo de 2011 del Libro IX
Acta No. 56 del 28 de febrero de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01740056 del 18 de junio de 2013 del Libro IX
E. P. No. 0439 del 27 de marzo de 2013 de la Notaria 65 de Bogotá D.C.	01719701 del 5 de abril de 2013 del Libro IX
E. P. No. 0269 del 3 de marzo de	02218700 del 25 de abril de

2017 de la Notaría 65 de Bogotá D.C. 2017 del Libro IX

E. P. No. 0306 del 2 de marzo de 2020 de la Notaría 65 de Bogotá D.C. 02559649 del 3 de marzo de 2020 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

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

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

Se aclara el grupo empresarial, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el No. 02419547 del libro IX, en el sentido de indicar que la persona natural Luis Carlos Sarmiento Angulo (matriz), configuró grupo empresarial con las siguientes sociedades: ADMINEGOCIOS S.A.S.; TAXAIR S.A.; SEGUROS ALFA S.A.; SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.; NEGOCIOS Y BIENES S.A.S.; INVERSIONES VISTA HERMOSA S.A.S.; INVERSEGOVIA S.A.; ORGANIZACIÓN LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADA; INVERPROGRESO S.A.; LCSA Y CIA. S. EN C.; GESTORA ADMINEGOCIOS & CIA. S. EN C.; LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO &. CIA. LTDA.; GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.; INDICOMERSOCIOS S.A.; INPRCICO S.A.; SOSACOL S.A.; AMINVERSIONES S.A.; SOCINEG S.A.; EL ZUQUE S.A.; ACTIUNIDOS S.A.; RELANTANO S.A.; ACTIVOS TESALIA S.A.S.; RENDIFIN S.A.; BIENES Y

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AB25662347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B256623470698A

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

S.A.S.; LEADERSEARCH S.A.S. MAGAZINES CULTURALES S.A.S.; METROCUADRADO.COM S.A.; PAUTEFACIL.COM S.A.S. en liquidación. (subordinadas).

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

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

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $ 316.166.844.112
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6630

12

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AD25662347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25662347D69DA

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 8 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 27 de octubre de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 08:18:28
Recibo No. AE25662347
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B256623470690A

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

****

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

MARIO FERNANDO ÁVILA CRISTANCHO

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1554898113865210

Generado el 04 de noviembre de 2025 a las 09:18:21

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 800142383-7

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

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

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

Resolución S.F.C. No 1777 del 23 de septiembre de 2025 aprueba la escisión parcial de Fiduciaria Bogotá S.A., Fiduciaria Popular S.A. y Fiduciaria de Occidente S.A. en beneficio de AVAL Fiduciaria S.A., en los términos descritos en el presente acto administrativo

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3615 del 4 de octubre de 1991

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

CERTIFICADO GENERADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1554898113865210

Generado el 04 de noviembre de 2025 a las 08:18:21

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

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

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Buenaventura Osorio Martinez Fecha de inicio del cargo: 23/04/2019	CC - 2964994	Presidente
Julian García Suárez Fecha de inicio del cargo: 03/01/2011	CC - 16794858	Suplente del Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 03/01/2012	CC - 30295441	Suplente del Presidente
Carlos Enrique Mick Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/08/2013	CC - 80415946	Suplente del Presidente

CERTIFICADO VÁLIDO - NOTARÍA 1 DE BOGOTÁ

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1554898113865210

Generado el 04 de noviembre de 2025 a las 08:18:21

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Andrés Noguera Ricaurte Fecha de inicio del cargo: 28/05/2020	CC - 80503834	Suplente del Presidente
Patricia Elena Campillo Arango Fecha de inicio del cargo: 05/06/2025	CC - 43561172	Suplente del Presidente
Giselle De Bedout Nule Fecha de inicio del cargo: 23/09/2024	CC - 22461132	Suplente del Presidente
Martha Eugenia Serrano Trillos Fecha de inicio del cargo: 05/06/2020	CC - 60336960	Suplente del Presidente
Ana Luisa Echavarria Albert Fecha de inicio del cargo: 21/05/2020	CC - 66826498	Suplente del Presidente-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025064300-000 del día 29de abril de 2025, que con documento del 17 de marzo de 2025 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 542 del 17 de marzo de 2025. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)
Adriana Catalina Rojas Alvarez Fecha de inicio del cargo: 27/06/2025	CC - 1018471053	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Andrea Paola Gil Molano Fecha de inicio del cargo: 27/01/2021	CC - 1010198647	Representante Legal para Efectos Judiciales
Gamal De Jesus Hassan Hassan Fecha de inicio del cargo: 09/11/2016	CC - 80063022	Representante Legal para Efectos Judiciales
Maria Del Pilar Hermosa Velasquez	CC - 67000942	Representante

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1554898113865210

Generado el 04 de noviembre de 2025 a las 08:19:21

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 10/10/2024		Legal Suplente

1554898113865210

NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO BOTANICO

MARCELO CIFUENTES RIOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.088.320; obrando en calidad de Representante Legal de **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá, D.C., constituida mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1381) del dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría veinticinco (25) del Círculo Notarial de Bogotá, registrada con matrícula mercantil número 00266092 e identificada con el **NIT 860.353.473-5**, con facultades plenas para celebrar este contrato según el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., quien actúa como **FIDEICOMITENTE,** todo lo anterior en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración celebrado mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023), por el cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LA CABAÑA; modificado integralmente mediante documento privado del once (11) de noviembre de dos mil veinticinco (2025) entre la sociedad MENDEBAL S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de FIDUCIARIA, en el cual se estipuló que MENDEBAL S.A.S. es el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PROYECTO BOTÁNICO, quien en el presente documento se denominará como LA PROMITENTE VENDEDORA por una parte y por la otra Haga clic aquí para escribir texto. y Haga clic aquí para escribir texto., mayor(es) de edad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) Haga clic aquí para escribir texto. y Haga clic aquí para escribir texto. expedida(s) en Haga clic aquí para escribir texto. y Haga clic aquí para escribir texto. respectivamente, de estado civil Haga clic aquí para escribir texto. y Haga clic aquí para escribir texto., respectivamente, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR** de otra parte; y en conjunto **LAS PARTES**, han celebrado el contrato de promesa de compraventa contenida en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES.-

1.1 Que mediante documento privado del dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, para la administración del inmueble 50C-1839332 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

1.2 Que mediante escritura pública 2540 del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** cedió a título gratuito su Posición Contractual como "**FIDUCIARIA**" en el **CONTRATO DE FIDUCIA** por medio del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** a favor de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, así como la cesión de todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad, ostentando actualmente la calidad de **FIDUCIARIA** en el **FIDEICOMISO**.

1.3. Que mediante documento privado del diecisiete (17) de julio de dos mil veinticuatro (2024) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el otrosí integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, identificado desde ese momento con el No. 3-1- 121107.

1.4 Que mediante documento privado del once (11) de noviembre de dos mil veinticinco (2025) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el Otrosí integral No. 2 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, ahora identificado con el No. 2-1- _____con la

finalidad de instrumentalizar un esquema fiduciario para el desarrollo del proyecto BOTÁNICO, motivo por el cual a partir de la fecha el objeto del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, es el siguiente:

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

A. En los términos del presente **CONTRATO**, administrar el **INMUEBLE** fideicomitido, junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda de interés social (VIS) de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

i. 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.**

ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.**

iv. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE.**

C. Transferir los **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES.**

D. 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**. En el evento de no existir recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este **CONTRATO.**

E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

F. 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.**

1.5 LA PROMITENTE VENDEDORA desarrolla la construcción y venta de un proyecto de vivienda de interés social en el **Proyecto Inmobiliario BOTANICO**, ubicado en Bogotá, D.C., el cual estará conformado por un total de ciento setenta y dos (172) apartamentos distribuidos en una (01) torre completa de quince (15) pisos de alto, con _____ [__] _____ por piso, además de las zonas y bienes comunes que la integran; cuenta con una licencia de construcción y será desarrollado en una (1) etapa constructiva. El Proyecto

Inmobiliario que contiene el inmueble objeto de este contrato está ubicado en la **Calle 63D # 70-39** ubicado en la localidad de Engativá en Bogotá, D.C., el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1839332 y CHIP AAA0271SRTD. Inmueble que tiene cabida total de **mil seiscientos treinta y nueve punto tres metros cuadrados (1.639,3 m2)** y sus linderos son los siguientes:

Por el Norte: En una extensión de sesenta y tres punto noventa y un (63.91) metros, con la calle 63D, entre los mojones **MI 5** y **M1**.

Por el Sur: En una extensión de cincuenta y uno punto cincuenta y cuatro metros (51.54 m), entre los mojones **M14** y **M4**, con los inmuebles distinguidos con los números setenta cuarenta y cuatro (70-44), setenta cincuenta y cincuenta y cuatro (70-50/54), setenta cuarenta y cuatro y cuarenta y seis (70-44/46), setenta treinta y ocho (7038), setenta veintiocho (70-28), setenta veintidós (70-22), setenta catorce (70-14) de la calle sesenta y tres "C" (63C); y entre los mojones **M3** y **M12**, en longitud de doce punto quince metros (12.15 m) con el inmueble número sesenta y tres "C" veinticinco (63C-25) de la venida carrera setenta (AK70)

Por el Oriente: En una extensión de trece metros con treinta y tres centímetros (13,33) entre los mojones **M2** y **M1**, con la Avenida Carrera setenta (AK70); y entre los mojones **M4** y **M3**, en una extensión de dieciséis punto cero dos metros (16,02 m) con el inmueble número sesenta y tres "C" veinticinco (63C-25) de la Avenida Carrera setenta (AK70)

Por el Occidente: Entre los mojones MI5 y MI4, en extensión de veintisiete punto noventa y un metros (27.91m), con el predio de la calle 63D No. 70-73

SEGUNDA: OBJETO.- LA PROMITENTE VENDEDORA promete vender a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO** ____, el cual hace parte del **Proyecto Inmobiliario: BOTANICO.**

LINDEROS ESPECÍFICOS DEL INMUEBLE: Los linderos específicos del apartamento serán los que se determinen en el reglamento de propiedad horizontal, a que estará sometido el Proyecto **BOTANICO. PARÁGRAFO PRIMERO:** La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirientes. **PARAGRAFO TERCERO:** El inmueble objeto del presente acto está constituido de acuerdo con la normatividad vigente y cuenta con las especificaciones generales de construcción que se incluyen en el anexo y que hacen parte integral de este contrato. **PARAGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **Proyecto Inmobiliario BOTANICO**, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del proyecto

de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, planos y demás instrumentos utilizados que **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiestan conocer. **PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva la facultad de sustituir los materiales de acabados nacionales o importados que podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos acabados en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas en caso de presentarse deficiencia en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción de éstos, por otros de igual calidad, a juicio de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, lo cual autoriza expresamente con la firma de este documento. **PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara estar conforme con la unidad privada, que promete adquirir y manifiesta conocer su ubicación dentro del proyecto **BOTANICO**, por el plano general, arquitectónico y de propiedad horizontal del mismo, así como la distribución, los acabados de dicha unidad y demás características; según el plano de ubicación y el anexo "Especificaciones Generales de Construcción", que hacen parte integral del presente contrato. **PARAGRAFO SÉPTIMO.- EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que los inmuebles que conforman el Proyecto no cuentan con potencial de ampliación o modificación estructural. Por lo tanto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones estructurales que se efectúen dentro de estos inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso que la constructora o cualquiera de los copropietarios del **Proyecto Inmobiliario BOTANICO** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la vivienda o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras, la constructora o cualquier propietario podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s) y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. **PARÁGRAFO OCTAVO.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS):** Manifiesta **LA PROMETIENTE VENDEDORA** que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, para todos los efectos legales y contractuales, son una solución de vivienda de interés social, la cual hace parte del **Proyecto Inmobiliario BOTANICO**. **PARÁGRAFO NOVENO:** Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán los plazos de la garantía de arreglos y posventas que se indique en el Manual del Propietario del inmueble y, en los casos que no se indicare, será la definida por las normas legales. **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgará, además de lo mencionado, la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

<u>TERCERA: TITULO DE ADQUISICIÓN.-</u> LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** es

propietaria del inmueble que conforma el **Proyecto Inmobiliario BOTANICO**, por haberlo adquirido como a continuación se indica: Por trasferencia a título de adición a fiducia mercantil, realizada por parte de **PROURBANOS CIMA S.A.S.** al **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, cuyo vocero y administrador, inicialmente fue **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, mediante Escritura Pública número cinco mil doscientos treinta y cinco (5235) del veinticinco (25) de octubre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C. Posteriormente, mediante Escritura Pública número dos mil quinientos cuarenta (2540) del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, le cedió la posición contractual de fiduciaria a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, quien actualmente es el vocero y administrador del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**

CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble descrito comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del **Proyecto Inmobiliario BOTANICO**, de acuerdo con la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO BOTANICO**. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o permiso de las autoridades respectivas. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR** confiere a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras **LA PROMITENTE VENDEDORA** ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total convenido del inmueble prometido en venta mediante el presente documento, es la suma de _____ **($)**.:

De dicho valor, **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha pagado hasta la fecha de la presente promesa, la suma de _____, sumas que el **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTA** declara recibidas a su entera satisfacción, sin perjuicio de que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso por escrito o por cualquier medio a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para subsanar dichas inconsistencias.

De igual forma **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a pagar el saldo en la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** informe, a nombre de LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, con **NIT. 830.055.897-7**, conforme al siguiente plan de pagos:

(INCLUIR PLAN DE PAGOS)

PARÁGRAFO PRIMERO: Si parte del inmueble es cancelado con el producto de cesantías, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos a parte del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías mediante cheque o abono en la cuenta del **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTA**
3. Autorizar irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de éstas le sea pagado, girado o abonado en la cuenta directa que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** informe, a nombre del **FIDEICOMISO LA CABAÑA - FIDUBOGOTA** con **NIT. 830.055.897-7.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si parte del inmueble es cancelado con el producto del Subsidio Familiar de vivienda, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a:

1. Reunir los requisitos necesarios para que le sea adjudicado el subsidio y realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley.
2. Obtener la viabilidad del subsidio por parte de una entidad otorgante del mismo, teniendo en cuenta la vigencia y plazos requeridos que puedan garantizar la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del inmueble objeto de compraventa.
3. Presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio en la fecha que le sea notificado.
4. Autorizar irrevocable e incondicionalmente a la entidad otorgante del subsidio familiar a desembolsar en la cuenta directa a favor del **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTA**, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, mediante pago, giro o abono en una cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
5. Entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente carta de autorización para el retiro del subsidio. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables **EL PROMITENTE COMPRADOR** generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta tanto la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de mora en el pago del precio del inmueble o en una cualquiera de las cuotas pactadas, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art.111, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades que tiene **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sin necesidad de declaración judicial toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza expresa e irrevocablemente a LA ENTIDAD CREDITICIA para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a la cuenta del **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTA**, mediante pago, giro o abono en una cuenta que éste indique. **PARAGRAFO SEXTO: LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá solicitar de **EL PROMITENTE COMPRADOR** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada, asumiendo la obligación de cubrir el valor del subsidio de vivienda o del crédito otorgado en caso de que, por cualquier razón, no sea debidamente pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE**

COMPRADOR se obliga a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, con **NIT. 830.055.897-7**, dichos pagos serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de plazos en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, implicará de una parte, la aceptación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y la modificación por escrito del Contrato de Promesa de Compraventa y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en los términos que se estipularon en la reforma del presente Contrato. **PARÁGRAFO NOVENO:** En la Escritura Pública de Compraventa la cual da cumplimiento a la presente Promesa, **LAS PARTES** renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

modificaciones y adiciones (Ley 1537 de 2012 CAPITULO III, etc.)

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, sus empleados o agentes, **NO** podrán recibir directamente los dineros provenientes de aportes de **EL PROMITENTE COMPRADOR** por cuanto aquellos se recibirán directamente en la cuenta del **FIDEICOMISO** que será informada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En ese sentido, **EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce y acepta que los aportes de dineros se realizarán **única** y **exclusivamente** al **FIDEICOMISO**, y que cualquier pago que se haga a **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o a un tercero se entenderá por no válido por haberse hecho a quien no se encuentra facultado para recibirlo.

SEXTA: CRÉDITO HIPOTECARIO.- EL PROMITENTE COMPRADOR tramitará ante LA ENTIDAD CREDITICIA el préstamo y se obliga a:

1. Cumplir con todos los requisitos, plazos, garantías y costos que se deriven del trámite, aprobación y desembolso del crédito según sean las exigencias de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y de LAS ENTIDADES CREDITICIAS.
2. Pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, que le cobre **LA ENTIDAD CREDITICIA** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza **a LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a rembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso por **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
3. Constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de **LA ENTIDAD CREDITICIA**; si se tratare de más de una entidad, el grado de hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.
4. Autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.
5. Mantener la capacidad y condiciones de endeudamiento hasta el día en que sea desembolsado el crédito.
6. En caso de no ser beneficiario del subsidio concurrente que el Gobierno, a través de los bancos, pueda otorgar para financiar una parte de la tasa de interés en el crédito de vivienda, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a escriturar pagando el saldo restante con recursos propios o con endeudamiento.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el trámite de los

documentos con destino a LA ENTIDAD CREDITICIA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si reunidos por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA, niega libremente o aprueba el crédito por un valor inferior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con **EL PROMITENTE COMPRADOR** para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar mediante otrosí a este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** a devolver a **EL PROMITENTE COMPRADOR** los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comunique a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el rechazo de la propuesta, quedando en plena libertad **LA PROMITENTE VENDEDORA** de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula **SEGUNDA** de este contrato. **PARAGRAFO TERCERO:** Si LA ENTIDAD CREDITICIA, niega el crédito solicitado por causas originadas por **EL PROMITENTE COMPRADOR** tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se dará por terminado de pleno derecho y **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer el inmueble. En tales eventos **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá las sumas abonadas por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula **DÉCIMA TERCERA** del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA de la negativa del crédito. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se paga a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la Escritura Pública de Compraventa, aquel(los) deberá pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negociación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o cheque de gerencia girado a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mediante consignación en la cuenta que ésta indique a nombre de LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, con **NIT. 830.055.897-7** o de lo contrario, se rescindirá de mutuo acuerdo el Contrato de Compraventa y **EL PROMITENTE COMPRADOR** restituirá el inmueble a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obligan a otorgar la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C., o en la que sea asignada por reparto, el día _____ **del año dos mil** _____ **(202_)**, a las __:__ **(am/pm). LA PROMITENTE VENDEDORA** firmará la correspondiente Escritura Pública de Compraventa en sus oficinas. En el evento en que el otorgamiento de la Escritura Pública se pueda realizar con anticipación a la fecha indicada anteriormente y/o la hora de la misma, le será notificada a **EL PROMITENTE COMPRADOR** mediante citación escrita con ocho (8) días calendario de anticipación. **PARAGRAFO PRIMERO:** Para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre obligada a otorgar la Escritura Pública de Compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá:

1. Haber realizado todos los pagos en las fechas pactadas, así como haber cumplido todos los trámites, garantías y requisitos adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito y del subsidio.

2. Realizar el pago de habitabilidad en caso de contar con Subsidio de Vivienda Familiar.
3. Aportar todos los comprobantes de pago originales, a más tardar tres (03) días hábiles siguientes a la última fecha de cuota pactada en el plan de pagos.
4. Obtener el Paz y Salvo otorgado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con fecha no inferior a quince (15) días calendario de antelación a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.
5. Aportar la carta de aprobación definitiva del crédito y del Subsidio de Vivienda Familiar. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la Escritura Pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización no imputables a ella, el otorgamiento de la Escritura Pública se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado de la dirección registrada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en este mismo contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la Escritura Pública de Compraventa no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora, en la misma Notaría. **PARAGRAFO CUARTO:** Si la Escritura Pública de Compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los intereses a que se hace referencia en el **PARÁGRAFO CUARTO** de la **CLÁUSULA QUINTA** se empezarán a causar a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminado unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente Promesa de Compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula **DÉCIMA TERCERA**. **PARÁGRAFO QUINTO:** En la Escritura Pública de Compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de Vivienda de Interés Social (VIS) obtenida con el producto de un Subsidio Familiar de Vivienda, se consignará el valor y se establecerá la fecha de su adjudicación, el número de elegibilidad del proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8° de la Ley 3ª de 1993 y la constitución del correspondiente Patrimonio de Familia Inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989.

OCTAVA: INTERESES DE SUBROGACIÓN En el evento de haberse entregado la unidad objeto de esta escritura a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente para la adquisición de la unidad, se cobrarán intereses de subrogación a favor del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega, y hasta el día que se efectué el abono por parte de la entidad financiera, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar a EL **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, intereses del (1.1%) mensual sobre la suma adeudada. La mora en el pago de los intereses da derecho al **FIDEICOMISO LA CABAÑA** para exigir el pago inmediato de la adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**. **EL PROMITENTE COMPRADOR** debe realizar el pago con treinta (30) días anticipados previo a la escrituración, si el desembolso por la entidad financiera se realiza dentro de los treinta días (30) mencionados, el **FIDEICOMISO LA CABAÑA** restituirá el pago de los días cancelados de más. **PARAGRAFO:** La mora en el pago de los intereses antes mencionados, da derecho al **FIDEICOMISO LA CABAÑA** para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **FIDEICOMISO LA CABAÑA.**

NOVENA. ENTREGA DEL INMUEBLE.- LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma de la Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido, salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, huelga de personal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez probada de materiales de construcción en el mercado, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos similares, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que hubiera cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a **EL PROMITENTE COMPRADOR** oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si **LAS PARTES** convinieren anticipar la firma de la Escritura Pública de Compraventa, la fecha de entrega material no se cambiará automáticamente, por lo que se requerirá estipulación expresa y por escrito de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en ese sentido. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de escrituración y/o entrega, no son taxativas. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas **PARTES** junto con el anexo en el que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. El mismo día de la entrega a **EL PROMITENTE COMPRADOR** del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual de Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble o presentándose se abstiene de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y la firma de dos (2) testigos, siendo **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a partir de la fecha de acta de entrega, responsable de los riesgos y obligaciones impuestas por la ley o el reglamento de propiedad horizontal a la unidad privada prometida en venta. **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá reclamar las llaves en la oficina de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, **PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los mismos, tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL PROMITENTE COMPRADOR** cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos definitivos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última

y **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con cargo de los gastos de la misma para hacer la entrega con servicios provisionales en el caso que se requiera. **PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. No obstante, los cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, siendo estos exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes: a) Los derechos de conexión de CODENSA S.A.E.S.P., de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997, b) Los cargos de conexión de Gas Natural, c) La conexión de la línea telefónica, así como su instalación y su aparato telefónico. **PARÁGRAFO QUINTO**. De manera simultánea, y de acuerdo con la ley, con la entrega de la unidad privada referida a cualquier título, se entenderá realizada la de los bienes comunes esenciales donde se ubica el inmueble prometido, necesarios para su uso y goce, tales como elementos estructurales, accesos, escaleras, tanque de almacenamiento de agua y subestación eléctrico. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto y la entrega de los bienes comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

DÉCIMA: LIBERTAD GRÁVAMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.- LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas de régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden. En caso de que se constituya una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía en mayor extensión a favor de alguna entidad financiera, la cancelación de esta hipoteca será tramitada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenando y en las condiciones en que autorice la entidad correspondiente. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y no de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA** solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **Proyecto Inmobiliario EDIFICIO BOTANICO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.- LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, valorizaciones etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL PROMITENTE COMPRADOR** desde la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo. **PARÁGRAFO:** En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago proporcional de las expensas necesarias

para la conservación, administración y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

DÉCIMA SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo y de su esposa(a) o compañero(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstas en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, y en la Ley 3 de 1991. No obstante, el patrimonio de familia inembargable, este solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta a través de este Contrato.

DÉCIMA TERCERA: ARRAS.- Las partes acuerdan como arras por incumplimiento del presente contrato una suma equivalente al **QUINCE POR CIENTO (15%)** sobre el valor total del inmueble y se procederá de la siguiente manera:

1. Si el incumplimiento proviene de parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, ésta deberá devolver a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** la totalidad de recursos recibidos con ocasión del presente contrato sin causación de intereses, más el monto determinado como Arras en un término de treinta (30) días hábiles después de aceptado el incumplimiento y quedará en libertad de disponer el inmueble.
2. Si el incumplimiento proviene de parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, este perderá en favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** el valor determinado como Arras en el presente contrato.

DÉCIMA CUARTA: GASTOS.- Serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** los siguientes gastos que deberán ser cancelados a título de anticipo a la Notaría en las fechas pactadas de la siguiente manera:

1. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales por la venta.
2. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, las contribuciones al fondo de la SUPERINTENDENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO; las copias, certificados de tradición y libertad, autenticaciones y derechos por concepto de la venta.
3. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales y de beneficencia y registro de los demás actos tales como la hipoteca, patrimonio de familia, usufructo y afectación de familia, entre otros.

   PARAGRAFO: El valor final se facturará una vez se termine el trámite de escritura y registro; en caso de existir saldo a favor, la Notaría devolverá dicho saldo a **EL PROMITENTE COMPRADOR** o cobrará de igual forma los saldos que no hayan sido cubiertos por el anticipo.

Serán a cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** el cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales por la venta y el cien por ciento (100%) de los derechos notariales y de beneficencia y registro por la liberación parcial de la hipoteca en mayor extensión.

DÉCIMA QUINTA: PERMISO DE VENTAS.- LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato por la Secretaría del Hábitat, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962, según consta en la radicación N° _____ de fecha ____ ( ) de_____ de dos mil veinticinco.

DÉCIMA SEXTA: INTUITO PERSONAE.- El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL PROMITENTE COMPRADOR** así, en caso de fallecimiento de éste (os), el contrato se resolverá de pleno derecho y **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda en libertad

de negociar el apartamento y con los dineros recibidos se constituirá un encargo fiduciario el cual entregará los dineros previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

DECIMA SEPTIMA: CESIONES.- La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiere la aceptación previa expresa y por escrito, tanto de la cesión, como de la persona cesionaria, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA y de LA FIDUCIARIA.** Esta cesión no producirá efectos entre las partes, ni respecto de terceros, si no cuenta con la aceptación expresa por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para el efecto previa autorización por escrito del **EL PROMITENTE COMPRADOR.**

DECIMA OCTAVA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.- EL PROMITENTE COMPRADOR en el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga a que el cónyuge o compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva Escritura Pública de Compraventa.

DECIMA NOVENA: SANEAMIENTO.- EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce los términos del contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTA** y ratifica que el saneamiento de la COMPRAVENTA, por cualquier causa corresponde al **FIDEICOMITENTE**, es decir, a **MENDEBAL S.A.S.**

VIGÉSIMA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.- EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto en este contrato, se le deben remitir a la siguiente dirección señalada: _____ de la ciudad de _____ y al correo electrónico_____. Será de total responsabilidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR** comunicar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las partes por medio de telegrama o correo certificado de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

VIGÉSIMA PRIMERA: EL PROMITENTE COMPRADOR declara:

1. Conocer y aceptar los términos y condiciones del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración de fecha dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023) suscrito entre **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** y **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, el cual fue objeto de CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** mediante escritura pública número dos mil quinientos cuarenta (2540) del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C. y todas sus modificaciones
2. Declaro conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de mis datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
3. Con la firma del presente contrato, declaro conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá obtener mi autorización para el tratamiento de los datos

personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente documento, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012.

4. Declaro que recibí la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC.

VIGÉSIMA SEGUNDA:ANEXOS.- Hacen parte del presente contrato los documentos que se enumeran a continuación:

1. Anexo Especificaciones Generales de Construcción.
2. Autorización tratamiento de datos.

VIGÉSIMA CUARTA: FIRMA ELECTRONICA. Las Partes declaran que el presente contrato será firmado electrónicamente a través de la aplicación Signia, que garantiza el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación vigente (Ley 527 de 1999, el artículo 2.2.2.47.7. del Decreto 1074 de 2015 y demás normas que la reglamentan): autenticidad (identidad de los firmantes), integridad (no alteración del documento luego de su firma) y no repudio (la debida trazabilidad del mensaje de datos).

Para constancia se libera el documento para firma electrónica el día ____ (__) de _____ del año dos mil veinti___ (202_) y se suscribe por **LAS PARTES** conforme aparece al pie de su firma y su vigencia contará a partir de la fecha de la última firma.

LA PROMITENTE VENDEDORA

_____

MARCELO CIFUENTES RIOS
C.C.
REPRESENTANTE LEGAL
MENDEBAL S.A.S.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

_____

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA TRECE (13)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

DEL AÑO DOS VEINTISEIS (2026). ----------

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en el Despacho de la Notaria Trece (13) de este Circulo, ----------

SECCIÓN PRIMERA

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Comparecieron:----------

1.- _____, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificad_ con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, en calidad de Apoderad_ Especial, según escrito de apoderamiento otorgado por la Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con **NIT. 800.142.383-7**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaria once (11) del circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma 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 se acredita con el certificado de Existencia y Representación, sociedad que actúa en esta escritura única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** identificado con **NIT 830.055.897-7,** constituido mediante documento privado suscrito el dieciocho (18) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), Patrimonio Autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **LA VENDEDORA.**

2- _____, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificad_ con la cédula de ciudadania número _____ expedida en _____, en calidad de Apoderad_ Especial de **MENDEBAL S.A.S.**, según escrito de apoderamiento otorgado por la Representante Legal, sociedad comercial legalmente constituida mediante la Escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381), otorgada el día dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) ante la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá, D.C., con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C, identificada con el **NIT. 860.353.473-5,** todo lo cual consta en el certificado de existencia de Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., documentos que se anexan al presente contrato, quien comparece en el presente instrumento público en la condición de **FIDEICOMITENTE.**

3 NCOMPRADOR1 y NCOMPRADOR2, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) **CED.COMP1** y **CED.COMP2** expedida(s) en **E.X.P.E.D.**, de estado(s) civil(es) **E.S.TA.DCIVI.L,** quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL (LOS) COMPRADOR (ES);** ---------

Quienes manifestaron que celebran la presente **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Interés Social** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: ----------

---

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

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documento privado del dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, para la administración del inmueble **50C-1839332** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que mediante escritura pública número dos mil quinientos cuarenta (2540) del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** cedió a título gratuito su Posición Contractual

como "**FIDUCIARIA**" en el **CONTRATO DE FIDUCIA** por medio del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** a favor de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, así como la cesión de todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad, ostentando actualmente la calidad de **FIDUCIARIA** en el **FIDEICOMISO.**

CONSIDERACIÓN TERCERA: Que mediante documento privado del diecisiete (17) de julio de dos mil veinticuatro (2024) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **OTROSÍ INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, identificado desde ese momento con el No. **3-1- 121107**.

CONSIDERACIÓN CUARTA: En virtud del contrato de Fiducia anteriormente mencionado, la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** fue la encargada de llevar a cabo las labores de construcción, comercialización y gerencia del **PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO BOTANICO P.H.** ----------

CONSIDERACIÓN QUINTA: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA 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 **EL FIDEICOMITENTE** 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, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** actúa únicamente como vocera del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, en ningún momento obra como Gerente del Proyecto, ni Constructor, ni Interventor, toda vez que de conformidad con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** adelanta a través del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, pero bajo su responsabilidad administrativa, técnica, financiera, jurídica el **EDIFICIO BOTANICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**. En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO LA CABAÑA** constituye un vehículo a través del cual **EL FIDEICOMITENTE** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad

al respecto. ----------

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de la construcción y por tanto tienen la calidad de "constructor" y "enajenador de vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto es del **FIDEICOMITENTE** la obligación de constructor y enajenador de vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** ---------

CONSIDERACIÓN SEXTA: Que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(eron) con **EL FIDEICOMITENTE** un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura. ----------

CONSIDERACIÓN SÉPTIMA: Que en virtud de lo anterior y para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** como propietario fiduciario, mediante el presente documento, procede a transferir a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la unidad privada objeto de este contrato y **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a responder por los vicios respecto del lote en el cual se desarrolló el **PROYECTO** y las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. ----------

Con base en las consideraciones anteriormente expuestas, se otorga el contrato de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social** que se contiene en las siguientes.----------

---------- **CLÁUSULAS:** ----------

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **LA VENDEDORA** transfiere, en calidad de tradente y propietario fiduciario, a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, mediante **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social**, el derecho de dominio y la posesión real y material que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO NÚMERO XXX, que hace parte del **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CALLE 63D No. 70-73 de BOGOTÁ, D.C.** y que se individualiza de la siguiente forma:

Cuenta con un Área Total Construida de: **(COMPLETAR)**.

LINDEROS ESPECIALES: (COMPLETAR)

Esta unidad privada se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1839332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro y **CHIP AAA0271SRTD.** Según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad de **__%**. ----------

PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de dominio y la posesión del inmueble se transfiere como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo. ----------

PARAGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE hace constar que los inmuebles que conforman el **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL** no cuentan con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de los inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos. En caso que **EL FIDEICOMITENTE**, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del Edificio tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Edificio, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras el administrador podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la

copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.----------

PARAGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE hace constar que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** del inmueble podrá(n) instalar acabados en el mismo siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la instalación de acabados diferentes a los ofrecidos por **EL FIDEICOMITENTE,** así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas o de gas con las que han sido dotados los inmuebles del Edificio.----------

PARAGRAFO CUARTO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) desde ahora manifiesta(n) conocer y aceptar que en el evento en que haga(n) caso omiso a lo expresamente establecido en los parágrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del Edificio, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** y que **EL FIDEICOMITENTE** no asumirá responsabilidad alguna en relación con las consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** asumirá(n) la responsabilidad por los daños que ocasionen a terceros por la ejecución de dichas obras. ----------

----------**PARAGRAFO QUINTO: PROPIEDAD HORIZONTAL.**- El **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL,** fue sometido al régimen de propiedad horizontal en los términos de la escritura pública número _____ (_____) del _____ (__) de _____ de dos mil veintiséis (2026) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número **50C-1839332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C.- Zona Centro. ---------

---

La transferencia del inmueble aquí descrito e identificado comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino adicionalmente el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes,

descritos e identificados en el régimen de propiedad horizontal del **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

EL FIDEICOMITENTE está facultado para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, asi como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular.- ----------

Los bienes de uso y goce general serán entregados por **EL FIDEICOMITENTE** al administrador definitivo del **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL,** cuando se haya terminado la construcción y transferido a **EL (LOS) COMPRADOR(ES),** un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad. ---------- ----------

CLÁUSULA SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, forma parte del **EDIFICIO BOTANICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CALLE 63D No. 70-73 de BOGOTÁ, D.C.** Tiene un área de **mil seiscientos treinta y nueve punto tres metros cuadrados (1.639,3 m2)** y se determina por los siguientes linderos:

Por el Norte: En una extensión de sesenta y tres punto noventa y un (63.91) metros, con la calle 63D, entre los mojones **MI 5** y **M1**.

Por el Sur: En una extensión de cincuenta y uno punto cincuenta y cuatro metros (51.54 m), entre los mojones **M14** y **M4**, con los inmuebles distinguidos con los números setenta cuarenta y cuatro (70-44), setenta cincuenta y cincuenta y cuatro (70-50/54), setenta cuarenta y cuatro y cuarenta y seis (70-44/46), setenta treinta y ocho (7038), setenta veintiocho (70-28), setenta veintidós (70-22), setenta catorce (70-14) de la calle sesenta y tres "C" (63C); y entre los mojones **M3** y **M12**, en longitud de doce punto quince metros (12,15 m) con el inmueble número sesenta y tres "C" veinticinco (63C-25) de la venida carrera setenta (AK70)

Por el Oriente: En una extensión de trece metros con treinta y tres centímetros (13,33) entre los mojones **M2** y **M1**, con la Avenida Carrera setenta (AK70); y entre los mojones

M4 y **M3**, en una extensión de dieciséis punto cero dos metros (16,02 m) con el inmueble número sesenta y tres "C" veinticinco (63C-25) de la Avenida Carrera setenta (AK70)
Por el Occidente: Entre los mojones MI5 y MI4, en extensión de veintisiete punto noventa y un metros (27,91m), con el predio de la calle 63D No. 70-73

A éste Lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1839332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro; y el CHIP en mayor extensión **AAA0271SRTD.** ----------

PARAGRAFO. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): La unidad privada objeto del contrato, para todos los efectos legales y contractuales, es una solución de vivienda de interés Social, la cual hace parte del **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL.**, proyecto inmobiliario que se ajusta a los parámetros como vivienda de interés social contenidos en el Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2.015) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo el carácter de elegible para los efectos de la postulación al SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. ---
---

CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN.- El inmueble que conforma el proyecto inmobiliario **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL** es de propiedad de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO LA CABAÑA, con NIT. 830.055.897-7,** del cual es **FIDEICOMITENTE** la sociedad **MENDEBAL S.A.S., con NIT. 860.353.473-5,** quien lo adquirió de la siguiente forma:

1.- Por trasferencia a título de adición a fiducia mercantil, realizada por parte de **PROURBANOS CIMA S.A.S.** al **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** cuyo vocero y administrador, inicialmente fue **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, mediante Escritura Pública número cinco mil doscientos treinta y cinco (5235) del veinticinco (25) de octubre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá, D.C.

2.- Posteriormente, mediante Escritura Pública número dos mil quinientos cuarenta (2540) del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) **FIDUCIARIA**

CORFICOLOMBIANA S.A., le cedió la posición contractual de fiduciario a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, quien actualmente es el vocero y administrador del **FIDEICOMISO LA CABAÑA.** ----------

3.- Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas, son de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** pero su construcción fue desarrollada por **EL FIDEICOMITENTE**. ----------

PARAGRAFO.- El **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL,** cuenta con licencia de construcción de conformidad con las siguientes: ----------

1. (------)

2. (-----)

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El valor total del precio convenido por las partes para la unidad objeto de esta **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)**, es la suma de _____ **($_____.oo) MONEDA CORRIENTE**, pagado por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** de la siguiente manera: ----------

a) La suma de _____ **($_____.oo) MONEDA CORRIENTE**, recibidos a la fecha por el **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** a su entera satisfacción. ----------

b) La suma _____ **($_____.oo) MONEDA CORRIENTE**, provenientes del Subsidio para Vivienda de Interés Social que le otorgo la _____, con **NIT.** _____, el **FECHACARTASUB.**, suma que será pagada con posterioridad al otorgamiento de la presente escritura pública, a través de una solicitud de pago, por lo cual **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** desde ya autorizan a que el subsidio a que hace referencia el presente literal, sea entregado al **FIDEICOMITENTE**, subrogando a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. ----------

c) La suma de **XXXXXXX PESOS ($XX.XXX.XXX,00) moneda corriente**, girados por XXXXXXXXXXXXXXXXX, que incluye de manera global **Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación** registrados en la cuenta individual que a nombre del comprador señor **XXXXXXXXXXXXX,** que fueron entregados a entera satisfacción. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad, y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en

la cuenta individual del afiliado como COMPRADOR. ----------

d) El saldo, es decir la suma de XXXXXXXXXX con el producto de un crédito que el **XXXXXXXXXXXXXXXX NIT XXXXXXXXXXXXXXXXX**, en adelante **XXXXXXXXX**, le ha aprobado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de esta transferencia de dominio a titulo de compraventa de vivienda de interés social, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado, una vez sea entregada a **EL BANCO**, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con los certificados de libertad en los cuales conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMISO en calidad de **VENDEDOR** y propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaran 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 art. 61 de la ley 2010 de 2019). ---------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Igualmente, manifestamos que al no existir sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, 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. ----------

PARAGRAFO TERCERO: Será restituible el subsidio con intereses si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, caso en el cual la caja está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor. ----------

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

PARAGRAFO QUINTO: *Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan(mos) constancia expresa, que autorizan(mos) desde ya a la(s) Entidad(es) otorgante(s) del subsidio* _____ **y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA**, *para que realice el giro correspondiente del valor de subsidio que me(nos) fue aprobado, a favor de* **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como Vocera y Administradora del **FIDEICOMISO LA CABAÑA** con **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.* ----------

PARAGRAFO SEXTO: El control de los ingresos al **FIDEICOMISO LA CABAÑA** de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** del **PROYECTO**. ----------

CLÁUSULA QUINTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- El inmueble objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con Decreto 1077 de 2015 las demás normas que las adicionen, desarrollen o modifiquen.----------

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR _____, **NIT.** _____ **DE FECHA FECHACARTASUB.** ----------

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: ----------

NCOMPRADOR1 - C.C. No. CED.COMP1 ----------

NCOMPRADOR2 - C.C. No. CED.COMP2 ----------

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. ----------

PARAGRAFO PRIMERO: OBLIGACIÓN ESPECIAL DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES): Por adquirirse la vivienda mediante la concesión de un subsidio otorgado por el Gobierno Nacional a través de la **CAJA XXXXXXXXXXXX** con destinación específica para adquisición de la misma, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a no enajenar la vivienda que por medio de este instrumento adquieren en el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de registro de la escritura pública que perfecciona este negocio jurídico. Así mismo no podrá rescindirse o resolverse el contrato sin mediar permiso especifico fundamentado en razones de fuerza mayor, aceptadas por la Entidad. El incumplimiento de lo anterior no constituye condición resolutoria alguna. ----------

CLÁUSULA SEXTA: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.- De conformidad con lo previsto en la Ley 2079 de 2021, los subsidios de Vivienda Familiar asignados para la adquisición del inmueble objeto de este contrato serán restituidos cuando se compruebe que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación, no obstante, el Gobierno Nacional reglamentará esta materia, para lo cual **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** deberá(n) sujetarse a dicha reglamentación.----------

PARAGRAFO: De conformidad con el mencionado articulo 13 de la Ley 2079 de 2021, la presente compra efectuada por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, 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 (LOS) COMPRADOR (ES)**, no es un subsidio a título 100% en especie. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: SANCIONES. Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se le aplicaran las sanciones prevista en la Ley en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos. **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** se obliga de manera clara, expresa y exigible a transferir la vivienda a la entidad otorgante del respectivo subsidio, según lo previsto en la Ley. —

PARÁGRAFO TERCERO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente parágrafo 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 CUARTO: En caso en que el proyecto no se ejecute aun cuando se haya expedido el acto de asignación de subsidio de vivienda a los hogares beneficiados o cuando las viviendas no se hayan escriturado a los hogares beneficiarios, **MENDEBAL S.A.S.** deberá realizar la devolución de los dineros desembolsados, con la indexación correspondiente hasta la fecha de la devolución de conformidad con lo previsto en las normas especiales. ----------

CLÁUSULA SEPTIMA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara que **LA VENDEDORA**, no ha enajenado o transferido el inmueble por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido mediante la Escritura Pública número _____ (_____) del _____ (__) de _____ de dos mil veintiséis (2026) otorgada en la Notaria Trece (13) del Circulo de Bogotá D.C., y de la servidumbre de energía eléctrica que se constituyó a favor de Codensa S.A. E.S.P., debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número **50C-1839332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C.- Zona Centro. ---------

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO** _____, por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LA CABAÑA** para garantizar el crédito obtenido el

desarrollo del proyecto inmobiliario, mediante escritura pública número _____ (_____) del _____ (___) de _____ de dos mil veinte____ (2.02_) otorgada en la Notaria Trece (13) del Circulo de Bogotá, D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1839332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, en el cual se construyó el **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, **BANCO** _____ por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario en mayor extensión el inmueble que se transfiere por esta escritura

PARÁGRAFO TERCERO: Es obligación de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, hacer entrega del certificado expedido por **BANCO _____**, a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que **EL FIDEICOMITENTE** tiene con la mencionada entidad y que se garantizó con el inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento público.

PARAGRAFO CUARTO: En virtud de lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del **FIDEICOMISO LA CABAÑA, EL FIDEICOMITENTE** del saldrá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote de mayor extensión donde se levanta la construcción y se obliga igualmente a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes del **EDIFICIO BOTANICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda. ----------

CLÁUSULA OCTAVA: SERVICIOS PUBLICOS.- EL FIDEICOMITENTE ha pagado a las respectivas Empresas de Energia Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, medidores y suministro de tales servicios. A partir de la entrega material del inmueble los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto, en relación con la instalación y suministro de tales servicios, al igual que el valor del derecho de conexión a Codensa, serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES),** por cuanto tales reajustes y dicho derecho de conexión no se han tenido en cuenta para fijar el valor de la presente transferencia. ----------

Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE** pagará a la empresa de Gas Natural únicamente el valor de la instalación del servicio; los derechos de conexión, el pago del medidor y el suministro de este servicio será de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.

PARAGRAFO PRIMERO: En los casos de gas y teléfonos, le corresponde de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** asumir los gastos de instalación y pago de líneas, cableado necesario para instalarla, aparato telefónico y servicio interno, pero **EL FIDEICOMITENTE** debe dejarlas hechas, por lo menos, las obras externas o de conexión, o sea strep telefónico. Estas instalaciones serán de responsabilidad del respectivo propietario de la vivienda, así como cualquier daño que puedan ocasionar en ejecución de ellas. ----------

PARAGRAFO SEGUNDO: Se entregará el servicio público domiciliario de Acueducto por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (E.E.A.B) en funcionamiento y de manera definitiva con su respectivo medidor, al igual que las redes de alcantarillado conectadas a la red de la (E.E.A.B). ----------

PARÁGRAFO TERCERO: Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL FIDEICOMITENTE,** no será responsable de las demoras y calidad de los Servicios Públicos prestados por las Empresas Distritales de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente.

BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la respectiva Curaduría Urbana de Bogotá y en cumplimiento de todas las normas establecidas para el efecto. -- ----------

PARÁGRAFO QUINTO: **EL FIDEICOMITENTE** hace constar que entregará el inmueble en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos. No obstante lo anterior, los siguientes cargos de conexión que cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**: a) Los derechos de conexión de CODENSA S.A.- ESP., de acuerdo

con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997, y b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural. ---------- ----------

CLÁUSULA NOVENA: IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES.- El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** a partir de la firma de esta escritura, incluida la de una eventual valorización, la cual será asumida por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** si para el momento de la asignación de dicho gravamen, ostenta(n) la calidad de titular(es) del derecho de dominio del inmueble objeto del presente contrato o es poseedor(es) del mismo. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Edificio y sus bienes comunes y la prima de seguro, será de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo. ----------

EL FIDEICOMITENTE del **FIDEICOMISO LA CABAÑA** concurrirá a la defensa de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a él corresponde en virtud de lo estipulado en EL **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE obtendrá el desenglobe de las unidades que forman el **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL** ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la entrega del(os) inmueble(s), serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la

misma. No obstante, **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** asumirá(n) proporcionalmente el pago del impuesto predial desde la firma de la respectiva escritura pública hasta el día 31 de diciembre del respectivo año; dicho pago será efectuado antes de la firma del presente instrumento público. ----------

De igual forma, como se manifestó, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. ----------

CLÁUSULA DECIMA: ENTREGA MATERIAL: EL FIDEICOMITENTE hará entrega real y material a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** del inmueble objeto del presente dentro de los noventa (90) días calendario después de la firma de la presente Escritura Pública, previamente que se haya desembolsado el crédito al **FIDEICOMISO** y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para **EL FIDEICOMITENTE** salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, entre otros, como demora en la instalación de los servicios de agua y energía eléctrica, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financiaran la construcción del PROYECTO, huelga del personal de **EL FIDEICOMITENTE,** de sus contratistas o proveedores; se aceptan siempre y cuando ellas sucedan sin culpa o negligencia de parte de **LA VENDEDORA**. En el evento de producirse algunos de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE,** la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha presta para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuera de tal magnitud que obligará a **EL FIDEICOMITENTE** a reiniciar los trabajos, el plazo de cumplimiento para las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar las obras en buenas condiciones. En caso de que parte del precio sea cancelado con el subsidio familiar, el acta de entrega será

enviada a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR**, donde constará que **EL FIDEICOMITENTE,** hizo entrega del inmueble sin acabados y con sus respectivos servicios de agua, luz y alcantarillado habiendo **EL FIDEICOMITENTE** tramitado la aprobación de los diseños y redes de tales servicios, y habiendo **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** cancelado la conexión de los mismos. ----------

NOTA: En virtud a lo dispuesto en los artículos sexto (6) y decimo (10) de la Ley mil setecientos noventa y seis (1796) de dos mil dieciséis (2016), reglamentada por el decreto novecientos cuarenta y cinco (945) de dos mil diecisiete (2017) se obtuvo el _____ (___) del mes de _____ de dos mil veintiséis (2026), el certificado técnico de Ocupación para la obra **EDIFICIO BOTANICO P.H.**, por parte del Supervisor Técnico Independiente _____ con cédula de ciudadanía No. _____ de _____ en nombre de _____, quien certificó que la obra **EDIFICIO BOTANICO P.H.**, contó con una Supervisión Técnica Independiente y que la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación se ejecutaron de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento NSR-10. Certificado Técnico de Ocupación protocolizado en la escritura pública número _____ (____) de fecha ____ (__) de ____ de dos mil veintiséis (2026), otorgada en la Notaría Trece (13) del círculo de Bogotá D.C. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la fecha de entrega del inmueble, la transferencia del derecho real de dominio y la posesión del(los) mismo(s) a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se otorga firme e irresoluble, pues las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la entrega. ----------

PÁRAGRAFO SEGUNDO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) acepta(n) los cambios que haga **EL FIDEICOMITENTE** a la fecha de entrega por eventos constitutivos de cualquier causa extraña como la fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, o por la demora en la aprobación de las redes de servicios públicos, la instalación de servicios públicos, inconvenientes en la tramitación del reglamento de propiedad horizontal, de las adiciones a éste o de aclaraciones al mismo, entre otros, sin que haya lugar a imputar

responsabilidad o a reclamar el cobro de perjuicios o indemnización alguna a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y un representante de **EL FIDEICOMITENTE** y en un formato de servicios locativos se indicarán las observaciones y detalles que sean corregibles por garantia, detalles estos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el inmueble y que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a corregir los detalles de acabado relacionados en la misma acta. ----------**PARÁGRAFO CUARTO.** Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presenta(n) en la fecha definida para la entrega del inmueble o no lo recibiere(n), éste se dará por entregado y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de **MENDEBAL S.A.S.** Si como consecuencia de la negativa de **LA COMPRADORA** a recibir el inmueble, no se pudiere desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero que deban ser aportadas, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.----------

PARÁGRAFO QUINTO. Con la entrega de la primera unidad privada, se entenderá realizada la entrega de los bienes comunes esenciales, sujeto al régimen de propiedad donde se ubica el inmueble, necesarios para su uso y goce, tales como, pero sin limitarse a éstos, elementos estructurales, accesos, escaleras, red hidráulica, tanque de almacenamiento de agua, subestación eléctrica, red eléctrica y red de suministro de servicio de gas domiciliario. ----------

PARÁGRAFO SEXTO. En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE** o **LA VENDEDORA**, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas competentes en la aprobación de redes de servicios, instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el inmueble será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado en el evento en que las Empresas prestadoras del servicio público no los hubieran instalado sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último.----------

PARÁGRAFO SÉPTIMO. La conexión de la(s) linea(s) telefónica(s) y la instalación de las mismas, así como sus aparatos telefónicos corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. ----------

DÉCIMA PRIMERA: GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las labores de mantenimiento y reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE** a través de la Garantia Legal que comprende la Estabilidad de la obra por el término de diez (10) años término que simultáneamente empieza a correr a partir de la entrega material del inmueble a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y por un (1) año, para los acabados y las lineas vitales del inmueble, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de responsabilidad de EL **FIDEICOMITENTE**.----------

PARÁGRAFO PRIMERO. Respecto de las zonas y bienes comunes se aplicará la referida Garantia Legal desde la fecha de la primera entrega de unidad privada a cualquiera de los adquirentes. Si efectuada la entrega del inmueble **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectúa(n) modificaciones al bien objeto de transferencia, **EL FIDEICOMITENTE R** no responderá por los daños o fallas estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el inmueble, circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.----------

Las partes adheridas al bien inmueble que deban ser cambiadas por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad y no necesariamente idénticas a las originalmente instaladas y el alcance de la garantía no se extiende a áreas, cantidades de obras o materiales que no presenten imperfectos. ----------

No obstante, tanto para el(los) inmueble(s) objeto de este contrato y los bienes comunes, el término y condiciones de las garantías que se aplicarán, para los siguientes reclamos, elementos, materiales o cosas, son las siguientes: ----------

I- Hasta 12 meses: Las garantías de cada unidad privada se conceden hasta (12) meses después de la fecha de entrega de la unidad privada para reclamos en relación con: daños en cerradura, defectos en la instalación de materiales de piso y enchapes

instalados por **EL FIDEICOMITENTE** (sin importar su lugar de ubicación tales como baños), goteras en techos y humedades en ventanas, humedades en pisos, muros y techos, fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento, el funcionamiento de ajustes en puertas, daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas, obstrucciones en desagües, daños en empaques y griferías en general, defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios, mal funcionamiento de la ventanería, mal funcionamiento de la carpintería de madera (hoja puerta baño alcobas) y metálica, daños en desagües interiores, escapes en tubería interna y otras filtraciones, y defectos en la red eléctrica interna. ----------

El periodo de doce (12) meses, es considerado suficiente para la estabilización del asentamiento. ----------

Se exceptúan de la garantía de doce (12) meses los siguientes eventos a la entrega material del inmueble: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía sí al recibir el inmueble, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no los reporta en el formato de servicios locativos, documento que hace parte integral del Acta de Entrega: Apariencia de aparatos eléctricos externos (Tomas, interruptores y rosetas), vidrios, espejo, materiales de enchapes en pisos y muros, techos, porcelana sanitaria, ventanería, carpintería de madera (hoja puerta baño de alcobas) y carpintería metálica que no presenten observaciones al momento de la entrega. ----------

NOTA: Hasta un año contado desde la fecha de la entrega del inmueble se atenderán las garantías no descritas en los plazos anteriores.----------

II- La garantía no aplica sí: El periodo de garantía ha expirado, el defecto deriva de un uso o mantenimiento inadecuado o está sujeto a eventos de fuerza mayor, caso fortuito o causa extraña tales como inundaciones, relámpagos, terremotos, robo entre otros, actividades de terceros. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán los plazos de la garantía de arreglos y servicios posventas que se indique en el manual del propietario y la garantía de calidad y, en los casos que no se indicaren, será la suministrada por los respectivos proveedores y/o fabricantes de los mismos teniendo en cuenta los vencimientos citados en el parágrafo anterior los cuales se cuentan desde la fecha de la entrega de la respectiva unidad privada, y que aplicará

igualmente para tales bienes comunes del Edificio desde la entrega de la primera unidad. ----------

Si se priva a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** del uso y goce en la unidad privada con ocasión de la efectividad de garantia, el término de la misma se suspenderá mientras no se permita su uso a los mismos. Si se cambia una o varias partes del inmueble, estas tendrán garantia propia para lo cual el término de garantia empezará a correr nuevamente desde el momento de la entrega de las intervenciones a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -- ----------

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** decida(n) realizar obras de cualquier naturaleza en la unidad privada, éstas no podrán afectar los bienes y elementos comunes tales, pero sin limitarse a ellos: muros ni las losas, serán a su costa y cargo exclusivo el costo de las intervenciones, al igual que el costo y los gastos que tales obras puedan ocasionar a la copropiedad, y, se obliga(n) a respetar y cumplir las normas de la propiedad horizontal, obligándose a otorgar las garantias que se establezcan y a asumir el costo y gastos de las reparaciones e indemnizaciones por los daños que ocasione en los bienes comunes de la copropiedad y/o en los bienes de terceros, declarando que ninguna responsabilidad tiene **EL FIDEICOMITENTE** por tales obras. ----------**PARÁGRAFO CUARTO**: El presente contrato no tiene por objeto la venta de bienes raíces mediante sistemas de financiación otorgados por **EL FIDEICOMITENTE**, ni venta de tiempos compartidos o ventas que utilicen métodos no tradicionales o a distancia, por lo que las partes acuerdan que no está pactado el derecho unilateral de retracto.----------

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- EL FIDEICOMITENTE bajo la Radicación número _____ de fecha _____ (__) de diciembre de dos mil _____ (20__) efectuada ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, obtuvieron la autorización para enajenar las unidades de vivienda que conforman el **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL**. ----------

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: GASTOS DE ESCRITURACION Y REGISTRO.- Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social**, serán asumidos por ambas partes, en iguales

proporciones cincuenta por ciento (50%) **EL FIDEICOMITENTE** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a la **ENTIDAD ACREEDORA,** otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** solicite, las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social**, serán asumidos integramente por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, y derechos de registro generados en virtud de la constitución del patrimonio de familia inembargable, será asumido en su totalidad por **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** Todos los correspondientes a la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de **BANCO** _____, que igualmente se efectúa por este público instrumento, serán de cargo exclusivo de **EL FIDEICOMITENTE**.----------

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA: Con la suscripción de la presente escritura de transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda de interés social, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** 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 (LOS) COMPRADOR (ES)** con **EL FIDEICOMITENTE**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. ----------
---

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA 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 **MENDEBAL S.A.S.,** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con

base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIARIA. EL (LOS) COMPRADOR (ES) conoce y acepta los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 121107**, modificado mediante **OTROSÍ INTEGRAL** de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil veinticuatro (2024). ----------

Presente EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) ----------

a) Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda de interés social que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. ----------

b) Que acepta(n) recibir el inmueble que por esta escritura adquiere, en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la presente escritura pública.----------

c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya sometido el inmueble y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. ----------

d) En cuanto a los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** expresa(n) que conoce(n) los planos generales de localización del Edificio, así como la descripción y demás características de tales bienes, y manifiesta que está de acuerdo con su estado actual de construcción. ----------

e) Que con el otorgamiento de la presente escritura la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa

celebrado con **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.----------

f) Que conoce(n) y acepta(n) que EL **FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. ----------

g) Que para todos los efectos que correspondan ratifica las autorizaciones dadas en la cláusula CUARTA y sus parágrafos.----------

h) Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble objeto de Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social pertenece al estrato __, y que dicha clasificación no es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, ni de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** y tampoco del **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** acepta(n) que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato el **FIDEICOMITENTE** ni **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** y tampoco el **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho. ----------

i) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de la presente Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social. ----------

LORENA MARIÑO LOZADA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.716.924** expedida en Bogotá D.C., en calidad de Apoderada Especial, según escrito de apoderamiento otorgado por la Representante Legal de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.,** sociedad comercial legalmente constituida mediante la Escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381), otorgada el dia dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) ante la Notaría Veinticinco (25) del Circulo de Bogotá, con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C. identificada con el NIT. 860.353.473-5, **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** encargado de adelantar a través de dicho fideicomiso, pero

bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa del Proyecto Inmobiliario denominado **EDIFICIO BOTANICO – PROPIEDAD HORIZONTAL,** construido sobre el Lote de Terreno que conforma el **FIDEICOMISO BOTANICO,** manifiesta:----------

1) Que da su conformidad a la presente escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda de interés social que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por corresponder todas ellas a lo convenido en el contrato de fiducia que dio origen al patrimonio autónomo mencionando.----------

2) Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** comparece sólo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia. ----------

3) Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción en sí misma y de las unidades resultantes, en los términos de ley.----------

4) Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social y a responder por los vicios del suelo y de la construcción.----------

5) Que por lo dicho, declara que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,** ni el **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **EDIFICIO BOTANICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. --

6) Que como ha quedado dicho en esta escritura el proyecto constructivo se desarrolló bajo su responsabilidad, pero a través del **FIDEICOMISO LA CABAÑA.**----------

7) Que declara conocer y acepta las obligaciones y responsabilidades que en su condición de fideicomitente desarrollador se derivan de la transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda de interés social celebrada por esta escritura pública.
----

8) Que declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** así como al **FIDEICOMISO LA CABAÑA** respecto de la transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda de interés social celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

En este estado, nuevamente **LORENA MARIÑO LOZADA** de las condiciones civiles antes mencionadas, obrando en su calidad de Apoderada Especial, 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 (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, sociedad que actúa en esta escritura única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, quien manifestó: ----------

a) Que todas las declaraciones contenidas en esta escritura y referidas al **FIDEICOMISO LA CABAÑA,** del cual es vocera las acepta en su totalidad por corresponder al contrato de fiducia celebrado y ya citado.----------

b) Que con la transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda de interés Social que lleva a cabo en esta escritura el **FIDEICOMISO LA CABAÑA** se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** suscribió **MENDEBAL S.A.S.**----------

60

Ca547209078

CERTIFICADO NÚMERO: 5652/2025

EL NOTARIO TREINTA Y OCHO (38E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
CONFORME A LOS ARTÍCULOS 89 Y 90 DEL DECRETO 960/70
Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

CERTIFICA QUE:

MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **ONCE MIL TRESCIENTOS VEINTE (11320)** DE FECHA VEINTISÉIS **(26) DE DICIEMBRE** DE **DOS MIL VEINTICUATRO (2024)** OTORGADA EN ESTA NOTARIA. COMPARECIÓ EL DOCTOR **CESAR EUCLIDES CASTELLANOS PABÓN,** IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO **88.155.591** EXPEDIDA EN PAMPLONA, QUIEN OBRA EN SU CONDICIÓN DE VICEPRESIDENTE DE LA DIVISIÓN DE CRÉDITO EN EJERCICIO Y REPRESENTANTE LEGAL DEL **BANCO DE BOGOTÁ S.A., CON** NIT **860.002.964-4**, OTORGO: **PODER ESPECIAL** A LA DOCTORA: **JENNY MARCELA HERNANDEZ ROBAYO,** IDENTIFICADA CON CÉLULA DE CIUDADANÍA NÚMERO **53.094.491** EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C.

CUYAS DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SE ENCUENTRAN CONSIGNADAS EN DICHA ESCRITURA, **Y QUE A LA FECHA NO APARECE NOTA DE REVOCACIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN ALGUNA.**

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EXPIDE A LOS CINCO (05) DÍAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICINCO (2025) CON DESTINO AL **INTERESADO**

RODOLFO REY BERMUDEZ

NOTARIO TREINTA Y OCHO (38E) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C.

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos de archivo notarial
Ca547209078
CADENA: 18-04-25
11943aOTT1NCBVD9

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO LA CABAÑA

Celebrado entre

MENDEBAL S.A.S.

y

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Bogotá D.C.

Fiduciaria corfi colombiana | Asset Management

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Conste por el presente documento que, entre los suscritos, a saber:

(I) **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 13812 de fecha 02 de julio de 1986 otorgada en la Notaria 25 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el día 03 de julio de 1986 bajo el número 192980 del Libro IX, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C. y Número de Identificación Tributaria (NIT) 860.353.473-5, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará el "Fideicomitente", representada legalmente en este acto por **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO,** mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 53.080.295 expedida en Bogotá D.C., actuando en su condición de Representante Legal;

y,

(II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.,** sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria 1ª del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali y Número de Identificación Tributaria (NIT) 800.140.887-8, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta como **Anexo C**, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", representada legalmente en este acto por **ÓSCAR JAVIER RUIZ GORDILLO,** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.558.536 expedida en Bogotá D.C., actuando en su condición de Apoderado General, según consta en la copia de la Escritura Pública No. 262 de fecha 11 de febrero de 2015 otorgada en la Notaria 23 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., documento que se adjunta como **Anexo D**;

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Icontec 60 años
Great Place To Work.

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", hemos decidido de manera libre y espontánea, celebrar el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración (en adelante el "Contrato" y/o "Contrato de Fiducia"), el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que, las Partes son sociedades debidamente constituidas y existes de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Compromiso antisoborno y anticorrupción: Las Partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción y antisoborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado").

3. El Fideicomitente tiene la intención de realizar a futuro un proyecto inmobiliario, destinado a Viviendas de Interés Social, de que trata el literal b) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro.

4. Para ello, a la fecha el Fideicomitente se encuentra adquiriendo el inmueble previamente citado; en razón a lo anterior, el Fideicomitente está interesado en celebrar, por el momento, un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, en virtud del cual la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso que se constituye por el presente documento, sea la titular del derecho de dominio del inmueble

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
SC2779-1
Great Place to Work. Certificada

identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro (en adelante, el "Inmueble").

5. A la fecha de suscripción del presente Contrato, la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S.** es el propietario del Inmueble. En razón a lo anterior, el Fideicomitente y la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S.** convinieron que este último, en calidad de propietario titular, comparezca en calidad de tradente a transferir por cuenta del Fideicomitente, y a favor del Fideicomiso que se constituye por el presente documento, el Inmueble.

6. El Fideicomitente conoce y acepta que la naturaleza del presente Contrato de Fiducia es netamente de administración y no permite el desarrollo de proyectos inmobiliarios bajo ninguna modalidad, sobre el Inmueble fideicomitido. En el evento de que el Fideicomitente desee realizar algún proyecto de construcción en el Inmueble, se obliga a realizar un otrosí integral al presente Contrato de Fiducia, con el fin de ajustar su naturaleza y clausulado de conformidad con la normatividad existente para los negocios de fiducia inmobiliaria.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES.

Para la adecuada interpretación del presente Contrato, los términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos con el significado que aquí se les asigna. Los demás términos que no se encuentren expresamente definidos en el Contrato de Fiducia, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por su significado y sentido natural y obvio, de conformidad con su uso general. Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados;

Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del Contrato.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual o plural, a saber:

1. "Bienes Fideicomitidos": Es el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro.

2. "Fideicomiso": Es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud de la celebración de este Contrato de Fiducia y que para todos los efectos se denominará en lo sucesivo "FIDEICOMISO LA CABAÑA".

3. "Fideicomitente": Es la sociedad MENDEBAL S.A.S.

4. "Fiduciaria": Es la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

5. "Inmueble": Es el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro.

CLÁUSULA 2. NATURALEZA DEL CONTRATO.

El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en virtud del cual será transferido de manera irrevocable a la Fiduciaria un(varios) bien(es) inmueble(es) que integra(n) un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.

Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.

Los Bienes Fideicomitidos no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni del Fideicomitente y, sólo están afectos al cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el mismo y en el Código de Comercio.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Great Place to Work

CLÁUSULA 3. PARTES DEL CONTRATO.

Son las siguientes:

El Fideicomitente: Es la sociedad MENDEBAL S.A.S.

La Fiduciaria: Lo es la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

CLÁUSULA 4. BENEFICIARIO.

Para todos los efectos, incluidos los fiscales y tributarios, el beneficiario será siempre el Fideicomitente.

CLÁUSULA 5. OBJETO.

En virtud del presente Contrato, el Fideicomitente transferirá a través de la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S**, esta última en calidad de Tradente y bajo cuenta riesgo y representación del Fideicomitente, y a favor de la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, el Inmueble, con el fin de que el Fideicomiso detente la propiedad del mismo, administre el Inmueble y conserve su titularidad, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin le imparta el Fideicomitente.

CLÁUSULA 6. BIENES FIDEICOMITIDOS.

En virtud de la celebración del presente Contrato, y a través de la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S.**, el Fideicomitente transferirá al Fideicomiso, de manera irrevocable y a título de fiducia mercantil, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro.

PARÁGRAFO. Para la aceptación de inclusión de cualquier inmueble al Fideicomiso, el Fideicomitente se obligan a contratar un estudio de títulos para cada uno de los inmuebles que pretendan adicionar. En el evento que el concepto jurídico respecto de alguno de los inmuebles sea negativo, es decir que su transferencia al

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
SC2779-1
Great Place to Work

Fideicomiso no sea viable o que la Fiduciaria considere inconveniente su aceptación, ésta no está obligada a aceptar su transferencia al Fideicomiso. Sin el cumplimiento de esta obligación por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria no comparecerá al otorgamiento de la escritura pública de transferencia.

CLÁUSULA 7. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Con los Bienes Fideicomitidos y con los que en el futuro transfiera el Fideicomitente, se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos "**FIDEICOMISO LA CABAÑA**", separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas.

Los bienes futuros serán valorados teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del correspondiente bien que se transfiera.

El **FIDEICOMISO LA CABAÑA** tiene como única vocera y administradora a la Fiduciaria.

PARÁGRAFO. En el evento que el Fideicomitente, sus socios o sus representantes legales se encuentren involucrados en una relación contractual, económica, comercial o de cualquier otra índole con personas relacionadas con los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LA/FT, la Fiduciaria podrá dar por terminado la relación comercial con é y de ser necesario, podrá dar por terminado el presente Contrato, procediendo a efectuar la restitución del Inmueble a quien corresponda.

CLÁUSULA 8. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE.

El Fideicomitente en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil, y a través de la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S.**, transferirá a favor del Fideicomiso que por el presente documento se constituye, el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro.

PARÁGRAFO. No obstante, la mención del área y de la medida de los linderos, la transferencia que se efectúe en virtud del presente Contrato por parte del tradente la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S.**, se hará como

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

cuerpo cierto e incluye todas las edificaciones, mejoras, anexidades e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al Inmueble en el futuro.

CLÁUSULA 9. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

El Fideicomitente declara que los Bienes Fideicomitidos fueron adquiridos con recursos originados en su actividad comercial y que se encuentran a la fecha de suscripción de este documento libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros. Igualmente, se encuentran a paz y salvo por todo concepto de impuestos, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean de orden nacional, departamental o municipal. En todo caso, el Fideicomitente se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre el Inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Fideicomitente relevan expresamente a la Fiduciaria de la obligación de saneamiento al proceder a la enajenación y/o a la transferencia del Inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Al Inmueble que será transferido al presente Fideicomiso se le deberá realizar un Estudio de títulos por parte de un abogado externo previamente aprobado por la Fiduciaria, cuyo concepto sea favorable y en donde conste que el mismo se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como hipotecas, embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros.

CLÁUSULA 10. TENENCIA O MANEJO DE LOS BIENES.

El Inmueble transferido será entregado por la Fiduciaria, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, al Fideicomitente a título de comodato precario, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 11 posterior y se entenderá vigente desde la fecha de suscripción de la escritura pública mediante la cual el Fideicomiso adquiera la propiedad del Inmueble con la obligación a cargo del Fideicomitente de restituirlo en el transcurso de los cinco (5) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación escrita por medio de la cual la Fiduciaria declara terminado el contrato de comodato y le solicita la restitución del Inmueble.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Great Place to Work. Certificada

La Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del Fideicomitente, en razón de la tenencia que ejerza sobre el(los) inmueble(s) Fideicomitido(s).

En el evento de requerir judicialmente la restitución del (de los) bien(es) Fideicomitido(s), esta se tramitará ante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA 11. ENTREGA A TÍTULO DE COMODATO DE LOS BIENES.

Cualquier inmueble que sea transferido en desarrollo del presente Contrato al Fideicomiso que por el presente documento se constituye, podrá ser entregado a título de Comodato Precario al Fideicomitente, sin necesidad de suscripción de acto jurídico adicional alguno, de conformidad con lo regulado en la presente Cláusula. Al momento de transferirse el inmueble a cualquier título, se dará por terminado el referido Contrato de Comodato que por la presente se regula y entregado a quien haya lugar por parte del Fideicomitente. De conformidad con lo anterior, el Fideicomitente responderá ante la Fiduciaria y ante los terceros futuros beneficiarios del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del dolo, la negligencia, la imprudencia o la impericia en la custodia o el uso que a él se le dé.

Previo acuerdo con el Fideicomitente, la Fiduciaria podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula, en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, o cuando la Fiduciaria determine que se presenta perturbación de la tenencia y/o que se le está dando al bien un uso diferente para el cual se ha entregado, con la obligación a cargo del Fideicomitente de restituirlo en el transcurso de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de la comunicación escrita por medio de la cual la Fiduciaria solicita la restitución del (los) inmueble (s), después de los cuales la Fiduciaria podrá exigir ejecutivamente la restitución, con la sola exhibición de este contrato y la carta o documento de solicitud de la restitución de los bienes.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Fideicomitente no podrá construir ni levantar mejoras de ninguna clase en los inmuebles objeto del presente Contrato sin el consentimiento previo y escrito de la Fiduciaria, salvo aquellas que conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia se permitan. No obstante, la prohibición, o existiendo la autorización se llegare a levantar o construir mejoras no autorizadas o adicionales, éstas quedarán de propiedad del Fideicomiso, sin que a la terminación del contrato de comodato el Fideicomitente pueda solicitar

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Great Place To Work Certificada

indemnización alguna, retirarlas, ni oponerse a la restitución, ni ejercer derecho de retención; al cual renuncia expresamente y por cualquier causa que le conceda la legislación vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por los perjuicios que el Fideicomitente pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni de robos, hurtos, siniestros causados por incendio, explosión, rayo, terremoto, inundación y en general, por acontecimientos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito; el Fideicomitente hará las gestiones requeridas para que se restituya a la Fiduciaria el Inmueble objeto del presente contrato libres de ocupantes a cualquier título que no hayan sido autorizados para el efecto por el Fideicomitente. En el evento de requerir judicialmente la restitución del Inmueble, ésta se tramitará ante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA 12. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA 13. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato y en la Ley, el Fideicomitente deberá cumplir las siguientes:

1. Colaborar para el cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario y actuar bajo los principios de lealtad y buena fe contractual.
2. Pagar la remuneración de la Fiduciaria, la cual es obligación exclusiva del Fideicomitente.
3. Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente Contrato.
4. Pagar oportunamente los costos de legalización e impuestos y los demás que se causen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación de este Contrato, los cuales podrán ser cubiertos por la Fiduciaria con recursos del Fideicomiso, esto último en caso de haberlos.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

5. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente Contrato.
6. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso.
7. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada modificación que solicite al Contrato de Fiducia, salvo el otrosí Integral que en su momento se llegaré a realizar para cambiar la naturaleza del contrato de administración simple a un contrato de fiducia inmobiliaria.
8. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada cesión de derechos fiduciarios y/o de beneficio que realice.
9. Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea de su conocimiento, los litigios, embargos o persecuciones de que sean objeto los Bienes Fideicomitidos.
10. Suministrar y actualizar la información requerida por la Fiduciaria para darle cumplimiento a las normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT). En tal sentido, la Fiduciaria podrá abstenerse de realizar cualquier operación sin el cumplimiento de lo aquí estipulado.
11. Entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en este Contrato que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer sus facultades en virtud del presente Contrato.
12. Actualizar por lo menos anualmente la información señalada en el formulario que para el efecto le remitirá la Fiduciaria, al igual que a suministrar oportunamente los documentos pertinentes requeridos por la Fiduciaria.
13. Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato.
14. Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasionen en desarrollo del presente Contrato.
15. Aportar a la Fiduciaria, con una periodicidad de 6 meses, un Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble.
16. Aportar a la Fiduciaria, mínimo cada 3 años, un avalúo del Inmueble.
17. Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, esto último en caso de haberlos, el costo por la expedición de los Certificados de Tradición y Libertad que se requieran durante el desarrollo del Contrato.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
icontec ISO 9001 SC-CER 395776-1
Great Place To Work. Certificado

18. Suministrar los recursos para atender los costos de transferencia al Fideicomiso de los Inmuebles de que trata el presente Contrato, así como los de restitución y los demás recursos a que se hubiere comprometido en el presente Contrato de Fiducia.
19. Dar aviso inmediato a la Fiduciaria de cualquier circunstancia de que tenga conocimiento que pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los Bienes Fideicomitidos tales como, pero sin limitarse a ellos:
    a) medidas administrativas de cualquier orden que afecten de manera significativa su funcionamiento; y
    b) decisiones debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia del bien que integra el Fideicomiso.
20. Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea de su conocimiento, los litigios, embargos o persecuciones de que sea objeto el Bien Fideicomitido.
21. Sanear, antes del otorgamiento de la escritura pública para la transferencia del Inmueble al Fideicomiso, todos los vicios y realizar todas las correcciones que requiera, por lo cual los inmuebles a transferir no deben estar afectos a vicio, nulidad, limitación de dominio, condiciones resolutorias, gravámenes, medida cautelar, perturbación en la tenencia o inscripción de demanda etc.
22. Pagar la totalidad de los gastos que se generen, incluyendo Derechos Notariales, Impuesto de Rentas y Registro, por cualquier enajenación del Inmueble Fideicomitido.
23. Declarar, liquidar y pagar el Impuesto Predial del Inmueble, así como otros tributos que se generen por la existencia del mismo.
24. Asumir las obligaciones de pagos de impuestos, tasas, contribuciones, administración de propiedad horizontal y demás costos y gastos a que hubiere lugar. Para amparar el pago de las mismas, el Fideicomitente A deberá suscribir un pagaré en blanco con la correspondiente carta de instrucciones.
25. Pagar a la Fiduciaria los gastos en que ésta incurra durante la ejecución del Contrato.
26. Abstenerse de incurrir en conductas que atenten contra las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional, referidas en la Consideración No. 2 del presente Contrato.

CLÁUSULA 14. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, la Fiduciaria debera cumplir las siguientes:

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

1. Recibir el(los) bien(es) Fideicomitido(s) y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
2. Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del Contrato de Fiducia.
3. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y actuar respecto de ellos en la forma y con los requisitos previstos en el presente Contrato.
4. Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad periódica y generará los estados financieros correspondientes.
5. Solicitar instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el contrato fiduciario, cuando así lo exijan las circunstancias.
6. Rendir al Fideicomitente cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad mínima de seis (6) meses, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, las primeras rendiciones de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se harán con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados al Fideicomiso invertidos en alguno de los Fondos de Inversión Colectiva, la Fiduciaria enviará mensualmente el extracto correspondiente.
7. Restituir los Bienes Fideicomitidos si no se cumplieren las condiciones indicadas en el presente Contrato.
8. Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
9. Responder ante el Fideicomitente por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
10. Destinar el Inmueble Fideicomitido a la finalidad establecida en este Contrato.
11. Presentar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
12. Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

13. Abstenerse de incurrir en conductas que atenten contra las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional, referidas en la Consideración No. 2 del presente Contrato.

CLÁUSULA 15. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.

En virtud de la celebración del presente Contrato, el Fideicomitente tendrá, entre otros, los siguientes derechos:

1. Exigir la rendición de cuentas y revisar las que presente la Fiduciaria.
2. En las circunstancias previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio, solicitar la remoción de la Fiduciaria y nombrar su sustituto.
3. Ejercer la acción de responsabilidad contra la Fiduciaria en los casos a que haya lugar.
4. Las demás derivadas de la naturaleza de este Contrato o de la ley.

CLÁUSULA 16. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.

En virtud de la celebración del presente Contrato, la Fiduciaria tendrá, entre otros, los siguientes derechos:

1. Renunciar a su gestión en los casos del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Recibir su remuneración.
3. Obtener la información legalmente necesaria para el conocimiento del cliente y la prevención y control de actividades ilícitas.
4. Restituir los Bienes Fideicomitidos, en el momento de la liquidación del Contrato.

CLÁUSULA 17. LÍMITE DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

1. La Fiduciaria no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente Contrato.

2. Las obligaciones de gestión que asume la Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato son de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
SC2778-1
Great Place To Work. Certificado

CLÁUSULA 18. DEBER DE LEALTAD Y BUENA FE.

La actuación de cada una de las Partes hacia la otra y la relación entre ellas se regirá por principios de lealtad y buena fe, por consiguiente, las Partes realizarán acciones o se abstendrán de hacerlas cuando con ellas se perjudique los intereses de la otra Parte o del vínculo formalizado entre ellas con el presente Contrato de Fiducia.

CLÁUSULA 19. FACULTADES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA.

1. La Fiduciaria se reserva la facultad de 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 cualquier persona que pretendan por sí, por tercero o por instrucción del Fideicomitente vincularse al Fideicomiso en cualquier calidad.

2. La Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el punto anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

CLÁUSULA 20. REMUNERACIÓN.

1. A la firma del presente Contrato, la Fiduciaria recibirá a título de Comisión de Estructuración, por una única vez, una suma equivalente a un millón de pesos moneda corriente ($1.000.000) M/Cte.

2. Durante la vigencia del presente Contrato, la Fiduciaria recibirá a título de comisión fiduciaria por los servicios prestados una suma mensual equivalente a un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente pagadero mes vencido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su causación. La anterior comisión no incluye el IVA correspondiente a la tarifa vigente.

3. Luego de decretada la terminación del presente Contrato por cualquiera de sus causales, la Fiduciaria recibirá a título de comisión fiduciaria hasta que el Fideicomitente acredite toda la información necesaria para la liquidación definitiva del Fideicomiso y los bienes hayan sido restituidos en su totalidad, una suma

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
icontec ISO 9001 SC2779-1
Great Place To Work. Certificada

mensual equivalente un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente pagadero mes vencido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su causación. La anterior comisión no incluye el IVA correspondiente a la tarifa vigente.

4. La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula y, se facturará y cobrará al Fideicomitente mediante el envío de facturación electrónica bajo las normas de facturación vigentes en la República de Colombia. La emisión de la factura electrónica será notificada al correo electrónico que el Fideicomitente ha autorizado para efectos de este Contrato, pudiendo la Fiduciaria modificar dicho procedimiento mediante comunicación escrita previa al Fideicomitente, remitida por los medios de contacto disponibles para la ejecución del Contrato. Las sumas derivadas de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

5. En el evento de existencia de sumas de dinero en el Fideicomiso, la Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso. En caso de que no existan recursos en el Fideicomiso para el pago de la comisión fiduciaria, el Fideicomitente se obliga a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin en los términos del presente artículo.

6. La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del Fideicomiso, los cuales serán pagados por el Fideicomitente con cargo a los recursos del Contrato y/o en su defecto por él directamente.

7. El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato y certificación del revisor fiscal de la Fiduciaria o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncian expresamente el Fideicomitente. En el evento de incumplimiento, el Fideicomitente renuncian a la constitución en mora.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

8. El Fideicomitente asumirá los costos que se deriven por las actividades prejudiciales o judiciales que deba adelantar la Fiduciaria para el cobro de las comisiones fiduciarias que se le adeuden, incluyendo los honorarios de abogado.

CLÁUSULA 21. COSTOS Y GASTOS.

La remuneración de la Fiduciaria no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato. Dichos costos y gastos en los cuales incurra la Fiduciaria con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes Fideicomitidos frente a terceros, aún después de su terminación serán cancelados por el Fideicomitente B a la Fiduciaria pudiendo ser descontadas de las sumas de dinero depositadas por este Contrato.

En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago. Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estarán a cargo del Fideicomitente los siguientes costos y gastos:

a) La remuneración.
b) Los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes Fideicomitidos.
c) Las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del Contrato.
d) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
e) Los gastos que se deriven del cumplimiento obligatorio de nueva normativa en materia contable, incluyendo los que se generen como consecuencia de la inclusión obligatoria del Fideicomitente en alguno de los Grupos normativamente previstos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, incluyendo pero sin limitarse a los siguientes rubros: (i) gastos por Revisoría Fiscal obligatoria sobre los estados financieros del Fideicomiso, incluyendo los casos en los cuales la elaboración del dictamen sea ordenada por la Superintendencia Financiera de Colombia; (ii) gastos por Auditoría Externa contable obligatoria sobre los estados financieros del Fideicomiso; o (iii) gastos operativos por la

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

conversión de los estados financieros del Fideicomiso a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

f) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO. Los costos y gastos podrán ser descontados directamente de los Bienes Fideicomitidos.

CLÁUSULA 22. COMITÉ DE NEGOCIOS.

En Comité de Estructuración y Aprobación de Negocios, en sesiones de fecha 05 de julio, 29 de agosto y 03 de octubre de 2023, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del objeto del Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria.

Así mismo evalúo las circunstancias que eventualmente dieren lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que, por la naturaleza y objeto del mismo, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como fideicomitentes. Para los efectos de este contrato y eventuales conflictos de interés, se entienden como "entidades vinculadas" las personas o entidades definidas en el Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En caso de presentarse conflictos de interés, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Fideicomitente.

CLÁUSULA 23. GESTIÓN DE RIESGOS.

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el Fideicomitente declara conocer y entender.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Icontec 60 años SC3779-1
Great Place to Work. Certificado

El Fideicomitente ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitidos, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente declara su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

CLÁUSULA 24. DURACIÓN.

El término de duración del presente Contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de que se termine anticipadamente por las causales previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 25. CAUSALES DE TERMINACIÓN.

Las siguientes son las causales de extinción del presente negocio fiduciario que generan la terminación automática e inmediata del presente Contrato:

1. Por haberse realizado plenamente sus fines.
2. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
3. Por disolución de la Fiduciaria.
4. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
5. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
6. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
7. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
8. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurran las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
9. Por existir indicios o pruebas que algunos del Fideicomitente tienen vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Fax. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

10. Por no aportar el Fideicomitente información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
11. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
12. Por vencimiento del término de duración establecido en el presente Contrato.
13. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.
14. Incumplimiento por cualquiera de las Partes, de las disposiciones locales e internacionales anticorrupción y antisoborno, referidas en la Consideración No. 2 del presente Contrato.
15. La notificación por parte de cualquier autoridad nacional o internacional competente, de la iniciación de Procesos de Extinción del Derecho de Dominio, dirigidos contra bienes o derechos del Fideicomiso, de el Fideicomitente y/o de sus accionistas.

CLÁUSULA 26. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.

1. Acaecida la terminación del presente Contrato por cualquiera de las causales, perderán vigencia el objeto y sin excepción todas las instrucciones (revocables o irrevocables) impartidas por el (los) Fideicomitente(s) durante su vigencia, quedando sin efectos jurídicos. Acaecida la terminación, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato, sin excepciones.

2. En caso de que el (los) Fideicomitente(s), al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo(s) en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los bienes Fideicomitidos y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

   a) Enviará una comunicación escrita por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato. En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los rendimientos si los hay, para que se acerque a reclamarlos o de las instrucciones pertinentes.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 6795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
icontec ISO 9001 SC5776-1
Great Place To Work. Certificado

b) En caso que el correo certificado de cuenta que no fue posible entregar la comunicación por cualquier razón, o en caso de que siendo recibida por el Fideicomitente éste se renúse a aceptar el documento de terminación y liquidación, o no hubiere dado instrucciones en cuento a la restitución de recursos, el Fideicomitente acepta que la Fiduciaria podrá, con los excedentes si lo hay, constituir una participación a nombre del Fideicomitente en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva Universales y dejará a disposición del mismo, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere el literal (a), al cabo de los cuales, sin que el Fideicomitente se hayan acercado para conocer y proceder de conformidad, procederá la Fiduciaria a levantar un acta de terminación y liquidación unilateral del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.

c) Si por la naturaleza del negocio, el Fideicomitente transfiere al Fideicomiso un bien inmueble o un bien mueble (diferente a dinero), y se presenta una causal para la terminación y liquidación del Contrato de Fiducia sin que hubiese sido posible la ubicación del Fideicomitente, éste mediante la suscripción del presente Contrato otorga a la Fiduciaria de manera expresa poder para adelantar el trámite de restitución respectivo según la naturaleza del bien y para firmar en su nombre los documentos de transferencia que sean necesarios y que permitan nuevamente el ingreso de dichos bienes fideicomitidos al patrimonio del Fideicomitente.

3. Las facturas o cuentas de cobro adeudadas por el Fideicomitente a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 27. LIQUIDACIÓN.

La liquidación del presente Contrato se efectuará teniendo en cuenta el siguiente orden:

1. Se cancelará la suma que se deba a la Fiduciaria por concepto de comisión fiduciaria.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Icontec ISO 9001 SC2775-1
Great Place To Work Certificada

2. Se cancelarán los gastos de administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes fideicomitidos, así como los gastos por avalúo de los bienes, y demás gastos directos e indirectos a que hubiere lugar en que incurra la Fiduciaria, en el desarrollo de ejecución de la garantía.

3. La Fiduciaria transferirá la propiedad del Inmueble al Fideicomitente.

4. Lo que resulte en el Fideicomiso después de haber cancelado todas las obligaciones, se entregará al Fideicomitente.

CLÁUSULA 28. ASPECTOS FISCALES E IMPUESTOS.

La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes diferente a la relativa al Fideicomiso, ni asume ninguna obligación de carácter fiscal por razón de las actividades desarrolladas en ejecución del presente Contrato.

PARÁGRAFO. En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables al Fideicomitente, los valores que deban pagarse deberán ser entregados por el Fideicomitente, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

Para efectos fiscales y tributarios, el beneficiario del presente contrato será el Fideicomitente.

CLÁUSULA 29. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES.

Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato. En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

a) Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

b) No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA 30. CONFIDENCIALIDAD.

1. Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato y que no revelará ninguna información designada como "confidencial" o "privilegiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.

2. Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.

3. Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 31. REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION.

1. El Fideicomitante autorizan de manera irrevocable para que, con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a la Central de Información Transunion, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.

2. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Great Place To Work. Certificada
VERSIÓN ORIGINAL FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA

momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.

3. Así mismo, el Fideicomitente faculta a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

4. 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 de la Transunion, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

CLÁUSULA 32. CESIÓN.

El Fideicomitente no podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, sin la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, que entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización.

Para ello se requiere el aviso escrito a la Fiduciaria informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente Contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del Fideicomiso. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la Fiduciaria en la que conste que han aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la Fiduciaria acepte la misma.

PARÁGRAFO. Además de los requisitos establecidos indicados en la presente cláusula, se deberá cancelar una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada cesión de derechos fiduciarios y/o de beneficio que se realice.

CLÁUSULA 33. INDEMNIDAD.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
SC2779-1
Great Place To Work Certificada

1. El Fideicomitente se obliga a mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del presente Contrato.

2. Así mismo, el Fideicomitente mantendrá indemne a la Fiduciaria por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a esta o el Fideicomiso y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que el Fideicomitente tenga con terceros.

3. En el evento que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al Fideicomiso, la Fiduciaria se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente al Fideicomitente, quien con la suscripción del presente Contrato se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso.

CLÁUSULA 34. AUTONOMÍA DE LAS PARTES.

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 35. CONFLICTO DE INTERESES.

Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las Partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente Contrato. Las Partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra Parte, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las Partes no podrán recibir de parte de un empleado del (de los) Fideicomitente(s) o de la Fiduciaria

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8940
www.fiduciariacorficolombiana.com

ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

CLÁUSULA 36. MÉRITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 37. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Las Partes reconocen y aceptan que las controversias relativas a la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias que el (los) Fideicomitente(s) adeude(n) a la Fiduciaria, serán tratadas bajo el trámite ejecutivo dispuesto por las normas colombianas vigentes.

Cualquier otra controversia o diferencia relativa a este Contrato, diferentes a las referidas en el acápite inmediatamente anterior, que se suscite entre las Partes, se resolverá con arreglo al siguiente procedimiento:

1. Las Partes podrán poner en consideración del Defensor del Consumidor Financiero la situación objeto del conflicto, solicitando expresamente que el caso sea atendido en desarrollo de la función de conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen. En caso de que el conflicto sea resuelto a través del procedimiento de conciliación aquí referido, la respectiva acta de conciliación prestará mérito ejecutivo y tendrá efectos de cosa juzgada, sin que requiera depositarla en Centro de Conciliación.

2. En caso de no llegarse a un acuerdo conciliatorio, las Partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8799 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Great Place To Work Certificado

3. Así mismo, en caso de no considerar alguna de las Partes la pertinencia de acudir a la conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen, podrá acudir directamente a la jurisdicción ordinaria para el trámite de la controversia o diferencia en cuestión.

CLÁUSULA 38. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL FIDEICOMITENTE.

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso de que el (los) Fideicomitente(s) sea(n) una sociedad y, la propiedad de la misma se modifique o cambie su naturaleza jurídica, queda obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

CLÁUSULA 39. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO.

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

CLÁUSULA 40. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN.

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. Las Partes han participado conjuntamente en la negociación de este Contrato.

En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 41. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

La mera tolerancia de una Parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las Partes no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA 42. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS.

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA 43. VÁLIDEZ.

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 44. MODIFICACIONES.

Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes, sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato, incluyendo sus Anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

CLÁUSULA 45. INCOMPATIBILIDAD.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Icontec ISO 9001
Great Place to Work. Certificada

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 46. LEY APLICABLE.

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 47. DOMICILIO.

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA 48. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES.

1. Compromiso anti-soborno y anticorrupción: Las Partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado").

2. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones.

3. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

4. El Fideicomitente declara que:

a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
b) tiene todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial;
c) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;
d) su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
e) está facultada para celebrar contratos de fiducia mercantil mediante los cuales transfiere sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
f) la transferencia de los derechos y bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realice, se efectúa y efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
g) a su leal saber y entender no están en incumplimiento disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
h) a su leal saber y entender, ni ella, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
i) los derechos y bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
j) sobre los derechos y bienes que ceden y transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;
k) conoce y acepta que la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Icontec ISO 9001 SC-CER 802779-1
Great Place To Work. Certificado

beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí, por tercero o por instrucción del Fideicomitente vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;

l) que conoce y acepta que la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;

m) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;

n) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales el Fideicomitente con la firma del presente Contrato declaran aceptar y entender;

o) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;

p) conoce y acepta que la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejurídico o jurídico, ni a imponer ningún tipo de sanción a los Usuarios o a algunos de ellos;

q) se encuentran al día en el pago de impuestos nacionales, departamentales, municipales, tasas o contribuciones. Así mismo, que se encuentran al día en el pago de obligaciones laborales, de tal forma que la firma del presente Contrato no está violando la prelación de Ley.

r) con la constitución del Fideicomiso no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, que se encuentran solventes económicamente, que celebran el presente Contrato en forma lícita y de buena fe y garantizan que el Fideicomiso no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores.

5. Las Partes declaran conocer y aceptar que las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Bienes Fideicomitidos y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al (a los) Fideicomitente(s). Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
icontec ISO 9001 SC2779-1
Great Place To Work Certificada

no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

6. Las Partes declaran conocer y aceptar que la Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Fideicomitente reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.

7. Las Partes declaran conocer y aceptar que la labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato; y por tanto a la Fiduciaria no le serán extensibles los efectos jurídicos de actos o contratos que celebre el Fideicomitente con terceros ajenos a la presente relación contractual.

8. El (los) Fideicomitente(s) manifiesta(n) expresamente que ha sido(s) advertido(s) por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contrato que de manera directa le están prohibidos.

CLÁUSULA 49. NOTIFICACIONES.

1. Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.

2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

FIDEICOMITENTE	
Nombre del Contacto: Catalina Puerto Romero	
Cargo: Gerente Jurídica	**Dirección electrónica del contacto:** catalina.puerto@mencebal.com
Dirección: Calle 79 b No. 8 – 11	**Ciudad y departamento:** Bogotá D.C., Cundinamarca

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 9795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Icontec ISO 9001 SC2719-1
Great Place To Work. Certificado

FIDUCIARIA	
Nombre del Contacto: Óscar Javier Ruiz Gordillo	
Cargo: Gerente Regional Bogotá	**Dirección electrónica del contacto:** oscar.ruiz@fiduciariacorficolombiana.com
Dirección: Carrera 13 No. 26 – 45, Piso 14	**Ciudad y departamento:** Bogotá D.C., Cundinamarca

3. Cualquier cambio en el domicilio deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que este tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado, so pena que se entienda que no ha sido modificado el domicilio.

4. Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

5. Las comunicaciones entre las Partes deberán estar suscritas por alguno de sus representantes legales, las personas autorizadas para ello o designadas como contacto de conformidad con el presente Contrato.

PARÁGRAFO. En el evento en que no fuere posible localizar al (a los) Fideicomitente(s) y se requiera notificar cualquier clase de situación a aquél (aquellos), la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

CLÁUSULA 50. CONTABILIDAD DEL FIDEICOMISO.

La contabilidad del Fideicomiso se llevará de acuerdo con las Leyes Aplicables, en especial la Circular Básica Contable y Financiera y la Circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que las sustituyan, adicionen o modifiquen. Asimismo, de conformidad con lo establecido en dichas normas, el Fideicomiso, debe llevar una contabilidad independiente de la contabilidad de la Sociedad Fiduciaria.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

PRI Principles for Responsible Investment
Great Place To Work. Certificado

El Fideicomitente declaran y aceptan que el patrimonio autónomo registrará su contabilidad bajo lo establecido en la Circular Externa 030 de octubre 27 de 2017 de la Superintendencia Financiera, la cual establece el régimen simplificado para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información Financiera con fines de supervisión aplicable a los negocios grupo 3.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato de Fiducia en señal de plena aceptación en Bogotá D.C., el dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023), en tres (3) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada parte firmante.

La Fiduciaria,

Firma Electrónica
2023-10-20 19:12:08 -05:00
OSCAR JAVIER RUIZ GORDILLO
CC. 79558536
RL. FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
NIT. 860314889-7
OSCAR JAVIER RUIZ GORDILLO
https://301.fyi/b440Fb6
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

El Fideicomitente,

Firma Electrónica
2023-10-19 16:54:48 -05:00
Diana Catalina Puerto Romero
CC. 53080295
RL. MENDEBAL S.A.S.
NIT. 860353473
DIANA CATALINA PUERTO ROMERO
https://301.fyi/srjW6z6
Representante Legal
MENDEBAL S.A.S.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

Fiduciaria corfi colombiana | Asset Management

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO LA CABAÑA

Conste por el presente documento que, entre los suscritos, a saber:

(I) **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 13812 de fecha 02 de julio de 1986 otorgada en la Notaría 25 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el día 03 de julio de 1986 bajo el número 192980 del Libro IX, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C. y Número de Identificación Tributaria (NIT) 860.353.473- 5, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará el "Fideicomitente", representada legalmente en este acto por **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 53.080.295 expedida en Bogotá D.C., actuando en su condición de Representante Legal;

y,

(II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría 1ª del Círculo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali y Número de Identificación Tributaria (NIT) 800.140.887-8, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta como **Anexo B**, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", representada legalmente en este acto por **ÓSCAR JAVIER RUIZ GORDILLO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.558.536 expedida en Bogotá

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

D.C., actuando en su condición de Apoderado General, según consta en la copia de la Escritura Pública No. 262 de fecha 11 de febrero de 2015, otorgada en la Notaria23 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., documento que se adjunta como **Anexo C**;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración (en adelante, el "Otrosí No. 1"), el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que, las Partes son sociedades debidamente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

2. Las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 1 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

3. Que, mediante documento privado de fecha 18 de octubre de 2023, la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de Fiduciaria, se suscribió un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración (en adelante, el "Contrato Inicial"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** (en adelante, el "Fideicomiso"), el cual a la fecha no ha sido modificado.

4. Que, en virtud del Contrato Inicial, mediante Escritura Pública No. 5235 de fecha 25 de octubre de 2023 otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., El Fideicomitente, a través de la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S.** en calidad de tradente, transfirió a favor del Fideicomiso el inmueble identificado con folio de matrícula No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá – Zona Centro (en adelante, el "Inmueble").

5. Que, el Contrato de Fiducia tiene por objeto lo siguiente:

   "CLÁUSULA 5. OBJETO.

   En virtud del presente Contrato, el Fideicomitente transferirá a través de la sociedad PROURBANOS CIMA S.A.S, esta última en calidad de Tradente y bajo cuenta riesgo y representación del

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

Fideicomitente, y a favor de la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LA CABAÑA, el Inmueble, con el fin de que el Fideicomiso detente la propiedad del mismo, administre el inmueble y conserve su titularidad, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin le imparta el Fideicomitente".

6. Mediante comunicación de fecha 30 de noviembre de 2023, el Fideicomitente solicitó a la Fiduciaria emitir certificación que le permitiera adelantar trámites de licencias de construcción y urbanismo; en aras de, a futuro, modificar integralmente el Contrato de Fiducia para cambiar su naturaleza a un negocio inmobiliario.

7. Mediante comentario relevante, presentado al Comité de Estructuración y Aprobación de Negocios en sesión del 19 de diciembre de 2023, la Fiduciaria aprobó la modificación del Contrato de Fiducia con la finalidad de incluir unos parágrafos que faculten al Fideicomiso a emitir la certificación solicitada por el Fideicomitente.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Las Partes acuerdan adicionar 2 parágrafos nuevos a la "**CLÁUSULA 5. OBJETO**" del Contrato de Fiducia, cláusula que a partir de la suscripción del presente documento se entenderá para todos los efectos así:

"CLÁUSULA 5. OBJETO.

En virtud del presente Contrato, el Fideicomitente transferirá a través de la sociedad PROURBANOS CIMA S.A.S, esta última en calidad de Tradente y bajo cuenta riesgo y representación del Fideicomitente, y a favor de la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LA CABAÑA, el Inmueble, con el fin de que el Fideicomiso detente la propiedad del mismo, administre el inmueble y conserve su titularidad, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin le imparta el Fideicomitente.

PARÁGRAFO PRIMERO. *El Fideicomiso se encuentre facultado para, en caso de así requerirlo el Fideicomitente, emitir certificación por medio de la cual se faculte a este último a solicitar y tramitar a nombre propio licencia de construcción y urbanismo ante la respectiva Curaduría, en relación con el*

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

Inmueble identificado con Folio de Matrícula No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá – Zona Centro.

PARÁGRAFO SEGUNDO. *El Fideicomitente declara conocer y aceptar que, pese a la facultad otorgada en el parágrafo primero de la presente cláusula, el cual antecede, la naturaleza del presente Contrato de Fiducia es netamente de administración y no permite el desarrollo de proyectos inmobiliarios bajo ninguna modalidad, sobre el inmueble fideicomitido. En el evento de que el Fideicomitente, desee realizar algún proyecto de construcción en el Bien Fideicomitido, se obliga a realizar un otrosí integral al presente Contrato de Fiducia, con el fin de ajustar su naturaleza y clausulado de conformidad con la normatividad existente para los negocios de fiducia inmobiliaria."*

CLÁUSULA SEGUNDA: Las Partes del Contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí No. 1, no se entienden modificadas por el presente documento, y continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Otrosí No. 1 en señal de plena aceptación en la ciudad de Bogotá D.C., a los cuatro (4) días del mes de enero de dos mil veinticuatro (2024), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada parte firmante.

La Fiduciaria,

ÓSCAR JAVIER RUIZ GORDILLO
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

El Fideicomitente,

DIANA CATALINA PUERTO ROMERO
Representante Legal
MENDEBAL S.A.S.

DIRECCIÓN GENERAL
Cr. 13 No. 26 - 45 Piso 14
Bogotá D.C. - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.fiduciariacorficolombiana.com

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

-3-1-

3 1 121107

Entre los suscritos a saber:

(i) **CATALINA PUERTO ROMERO,** mayor de edad, identificado con la Cédula de ciudadanía número 53.080.295, quien actúa en su calidad de Representante Legal principal de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por Escritura Pública No. 13812 de fecha 02 de julio de 1986 otorgada en la Notaría 25 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el día 03 de julio de 1986 bajo el número 192980 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) y quien para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL FIDEICOMITENTE**, y, por otro lado;

(ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante 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 Notaría Once (11) del Círculo Notarial 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 (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** en adelante **CONTRATO FIDUCIARIO,** el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA – ANTECEDES

1. ANTECEDENTES

1.1. Que mediante documento privado del dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de **FIDUCIARIA**, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, para la administración del inmueble 50C-1839332 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo objeto es el siguiente:

"CLAUSULA 5. OBJETO

*En virtud del presente Contrato, el Fideicomitente transferirá a través de la sociedad **PROURBANOS CIMA S.A.S.**, esta última en calidad de Tradente y bajo cuenta riesgo y representación del Fideicomitente, y a favor de la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, el inmueble, con el fin de que el Fideicomiso detente la propiedad del mismo, administre el inmueble y conserve su titularidad, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin le imparta el Fideicomitente."*

1.2. Que, en cumplimiento del Contrato de Fiducia referido en el antecedente anterior mediante escritura pública No. 6285 del veinticinco (25) de octubre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría trece (13) del Círculo Notarial de Bogotá, la sociedad **PROURBANOS CIMA SAS**, en calidad de tradente, transfirió por cuenta del **FIDEICOMITENTE** a título de adición en fiducia mercantil al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

1.3. Que mediante documento privado de cuatro (04) de enero de dos mil veinticuatro (2024) **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de único **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil facultando al **FIDEICOMITENTE** a tramitar por su cuenta y su nombre licencias de construcción y urbanismo sobre el inmueble 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

1.4. Que la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LA CABAÑA** solicitó de manera libre y autónoma la cesión de la posición contractual por parte de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1.5. Que mediante escritura pública N° 2540 del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la notaría trece (13) del círculo notarial de Bogotá, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** cedió a título gratuito su Posición Contractual como **"FIDUCIARIA"** en el **CONTRATO DE FIDUCIA** por medio del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** a favor del **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, así como la cesión de todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad, ostentando actualmente la calidad de **FIDUCIARIA** en el **FIDEICOMISO**.

1.6. Que el **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** acordaron suscribir un otrosí al Contrato de Fiducia cedido (celebrado inicialmente con **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**), modificando integralmente el mismo, realizando todas las modificaciones que entre las partes consideren convenientes y necesarias para el normal desarrollo y ejecución del negocio fiduciario.

1.7. Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **OTROSÍ INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** celebrado mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023) y modificado mediante otrosí No.1 el cuatro (04) de enero de dos mil veinticuatro (2024), en los términos regulados en el presente documento.

CLÁUSULA SEGUNDA - 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. **EL FIDEICOMITENTE:** Se denominarán así a la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento y quien ostenta el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO**: Se entenderá por esto el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ**, afecto a la finalidad de este Contrato.

4. **BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO**: Será **EL FIDEICOMITENTE** o quienes representen sus derechos o a quienes se le hubieren cedido los **BENEFICIOS** del presente Contrato.

5. **INMUEBLE**: Corresponde al Inmueble identificado con el folio de matrícula 50C-1539332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, propiedad del **FIDEICOMISO** de acuerdo con los antecedentes del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: A la fecha de suscripción del presente instrumento, **EL FIDEICOMITENTE** allegó a **LA FIDUCIARIA** estudio de títulos del **INMUEBLE** elaborado por uno de los abogados inscritos de la **FIDUCIARIA** externo de **FIDEICOMITENTE** con concepto **FAVORABLE** para su transferencia.

CLÁUSULA TERCERA. MANIFESTACIONES Y CONSIDERACIONES DE LAS PARTES.

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

3.2. **CONSIDERACIONES**: Las siguientes son las consideraciones que tuvieron en cuenta **FIDEICOMITENTES** a celebrar el presente **CONTRATO**:

3.2.1. Que **EL FIDEICOMISO** es el actual titular del pleno derecho de dominio del **INMUEBLE**.

3.2.2. Que el **FIDEICOMITENTE** celebra el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, con el fin de constituir un **FIDEICOMISO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, con la finalidad de radicar en cabeza de **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, la titularidad jurídica del **INMUEBLE**.

3.2.3. Que, en atención a lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO.

El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** 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** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no podrá modificar el destino de los bienes fideicomitidos.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

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. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza 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.

3. **CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE:** (i) Cuenta 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 (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4. **AUTORIZACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y DORF COLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, no están pendientes ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante 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 **EL FIDEICOMITENTE** 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 **EL FIDEICOMITENTE** 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.

6. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha **EL FIDEICOMITENTE** declara que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes.

7. **IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE** ha presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE** 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 **EL FIDEICOMITENTE**, 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 **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE** 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.

8. **CAMBIOS FUNDAMENTALES. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se abstendrá de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

9. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten por 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.

10. Para todos los efectos legales, en el evento que más de una persona ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y 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 CONSTRUCTOR**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO.

El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual se denomina **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuya finalidad es:

(i) Mantener la titularidad jurídica y administrar **EL INMUEBLE** propiedad del **FIDEICOMISO.**

(ii) Entregar a título de Comodato **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** en razón de la tenencia que ejerza sobre **EL INMUEBLE** fideicomitido.

(iii) Restituir al **FIDEICOMITENTE** el bien **INMUEBLE** fideicomitido o transferirlo a terceros por cuenta y nombre del **FIDEICOMITENTE** conforme a la instrucción impartida por éste, mediante comunicación escrita a la **FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta que el presente **CONTRATO** es de fiducia mercantil de administración simple y no constituye un contrato de Fiducia de Garantía, ni un Contrato de Fiducia Inmobiliaria. En tal sentido, si el **FIDEICOMITENTE** tiene la intención de desarrollar a futuro un proyecto inmobiliario sobre el **INMUEBLE**, deberá modificar integralmente el presente contrato para que su objeto lo permita.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que en ningún caso ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** serán titulares de permisos ambientales, concesiones o licencias de cualquier tipo, en atención a que no será responsabilidad ni obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titulares las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción, permisos ambientales, concesiones y las demás que se requieran para presentar o desarrollar a futuro proyecto inmobiliario, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen, será **EL FIDEICOMITENTE** facultado para realizar dichos trámites directamente por su cuenta y riesgo ante cualquier autoridad Distrital o Municipal competente para el efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** a futuro transfiera inmuebles adicionales al presente **FIDEICOMISO**, estos deberán contar con el respectivo estudio de títulos con concepto favorable para su transferencia, elaborado por uno de los abogados aprobados por la **FIDUCIARIA**, externos a **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO. El presente contrato podrá ser modificado integralmente para permitir en su objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda sobre el **INMUEBLE**, ejecutado por cuenta exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA SÉPTIMA - CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

7.1. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE: EL INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1530932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Centro es propiedad del presente **FIDEICOMISO** de acuerdo con la cesión de posición contractual efectuada mediante escritura pública N° 2540 del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la notaría trece (13) del círculo notarial de Bogotá , en los términos indicados en los antecedentes del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: A la fecha de suscripción del presente instrumento, **EL FIDEICOMITENTE** allegó a **LA FIDUCIARIA** estudio de títulos del **INMUEBLE** elaborado por uno de los abogados inscrito de la **FIDUCIARIA** externo de **LOS FIDEICOMITENTES,** que indica se cuenta con concepto **FAVORABLE** para su transferencia.

7.2. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DE EL INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE declara que **INMUEBLE** propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la Ley respecto de **EL INMUEBLE,** 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.

7.3. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos, se conforma el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA - FIDUBOGOTÁ** el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** declara recibido el bien descrito en las definiciones de este contrato, sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y a su vez entregará a título de comodato al **FIDEICOMITENTE** el **INMUEBLE**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por

la gestión del **FIDEICOMITENTE** debido a la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato o del de sus prórrogas, modificaciones y/o adiciones.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE declara que se hace responsable por la determinación del valor del **INMUEBLE** que conforma el **FIDEICOMISO**, el cual ha establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA**, en tal sentido, **EL FIDEICOMITENTE** mantendrá en todo tiempo de ejecución del presente contrato indemne a la **FIDUCIARIA** por tal evento.

CAPITULO VIII
DE LAS PARTES

8.1. EL FIDEICOMITENTE: **MENDEBAL S.A.S**
8.2. LA FIDUCIARIA: **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPITULO IX
SANEAMIENTO

9.1. SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el **INMUEBLE** propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentran libres de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos. Así mismo manifiestan que se encuentran a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la **FIDUCIARIA** y a los terceros adquirientes de los bienes. Aunado lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** declara que los **INMUEBLES** se encuentran a paz y a salvo por servicios públicos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE** responderá ante la **FIDUCIARIA** por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente contrato. La **FIDUCIARIA** queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este fideicomiso. Desde ahora **EL FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

9.2. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución del **FIDEICOMISO** inicial, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia del **INMUEBLE**, documento este que reposa

en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrá ser exhibido cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

CAPITULO X
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

10.1. DERECHOS DE EL 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 del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

10.2. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente **CONTRATO** y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones del **FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. **EL FIDEICOMITENTE** responderá por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien **INMUEBLE** transferido en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
2. **EL FIDEICOMITENTE** en su condición de comodatario será responsable de impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.
3. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir en 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 sean atribuibles a la culpa de **EL FIDEICOMITENTE** y no se deriven de la culpa de la **FIDUCIARIA**; de 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 sean atribuibles a la culpa de **EL FIDEICOMITENTE** y no sean causadas por la culpa de la **FIDUCIARIA**, 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, cuando éstas se ocasionen por el incumplimiento **EL FIDEICOMITENTE** de sus obligaciones adquiridas en virtud de este **CONTRATO** y sean atribuibles exclusivamente a la culpa de éste. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE** 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 cinco (05) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE**. 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.

4. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen.
5. Mantener los **INMUEBLES** a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto los **INMUEBLES**, 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, siempre que detente la tenencia de los inmuebles.
6. **EL FIDEICOMITENTE** pagará el tributo de plusvalía de los **INMUEBLES** propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si a ello hubiere lugar en el caso en que dicho tributo se genere. **EL FIDEICOMITENTE** comunicará a la **FIDUCIARIA** la anotación de mencionado tributo.
7. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales en su calidad de sujeto pasivo en los términos de la ley 1.430 del 2010.
8. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar el pago de la comisión **FIDUCIARIA** a que se refiere la cláusula 10.2 del capítulo noveno y los gastos a que alude la cláusula 10.1 del mismo capítulo del presente **CONTRATO**.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

9. **EL FIDEICOMITENTE** instruirá a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
10. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA.**
11. Salir en defensa de la **FIDUCIARIA** frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** derivadas de cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por la ejecución del presente contrato. Igualmente se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen por **LA FIDUCIARIA** para atender las reclamaciones presentadas en su contra.
12. Prestar su colaboración a la **FIDUCIARIA** para la realización del fin establecido en este **CONTRATO.**
13. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

10.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Serán obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

10.3.1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del **CONTRATO** de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas **EL FIDEICOMITENTE.**

10.3.2. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente **CONTRATO.**

10.3.3. Entregar a la firma del presente **CONTRATO**, a título de comodato precario los **INMUEBLES** a **EL FIDEICOMITENTE.** La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE** en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

10.3.4. Previa instrucción del **FIDEICOMITENTE** modificar integralmente el presente Contrato para permitir en su objeto el desarrollo de un **PROYECTO INMOBILIARIO** sobre el **INMUEBLE** fideicomitido, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE**.

10.3.5. En el evento de no modificarse integralmente el presente contrato, restituir **EL INMUEBLE** fideicomitido al **FIDEICOMITENTE**, en relación con su aporte, o transferirlo a quien éste instruya por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éste al respecto.

10.3.6. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

10.3.7. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, en cuanto sea informada por **EL**

FIDEICOMITENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **EL FIDEICOMITENTE** quienes por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.

10.3.8. Pedir instrucciones a **EL FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del **CONTRATO** se presentaren hechos sobrevinientes o imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

10.3.9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las 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 quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

10.3.10. Llevar una contabilidad separada de este negocio de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.

10.3.11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE** 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, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá la **FIDUCIARIA** enviarla rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

10.3.12. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil.

10.3.13. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

10.4. **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA**: La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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: La **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, mientras el **INMUEBLE** se encuentren en su poder a título de comodato precario según lo dispuesto en la siguiente cláusula. En todo caso, esta responsabilidad será asumida siempre de manera integral por quien ostente la calidad de comodatario.

CAPITULO XI
COMODATO

11.1 COMODATO. LA FIDUCIARIA entrega con la firma del presente documento el **INMUEBLE** a **EL FIDEICOMITENTE**, y este ostentará la tenencia de éstos a título de comodato precario, en los términos señalados en el presente Contrato. Dicho **INMUEBLE** deberá ser restituido por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, a lo cual se comprometen de manera expresa, clara y exigible, dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE** deberá cancelar a título de multa a **LA FIDUCIARIA**, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. **EL FIDEICOMITENTE** tendrá respecto del **INMUEBLE** entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE**, haya hecho para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE,** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del **INMUEBLE** que se presta por lo que renuncian a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del **INMUEBLE** prestados de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

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**,

pero podrá terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando **LA FIDUCIARIA** solicite la restitución del **INMUEBLE** en los términos señalados anteriormente, momento en el cual **EL FIDEICOMITENTE** deberá restituir el **INMUEBLE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **COMODATARIO** ceder el contrato de comodato.

CAPITULO XII
COSTOS Y GASTOS

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

Se considerará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
8. 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.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

10. 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 fiducia mercantil.

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 de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, 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** a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO 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 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**.

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

1. Por la estructuración del presente contrato, la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, la cual será pagada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los quince (15) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.

2. Por la administración, una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente Contrato.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. Una **COMISIÓN** equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, durante la vigencia del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN** se causará, liquidará, cobrará mensualmente y será pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la presentación de la factura durante la vigencia del presente contrato, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta cláusula no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO TERCERO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** firmarán en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con una carta de instrucción, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO CUARTO: 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.

CAPITULO XIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

13.1. DURACIÓN. El presente Contrato tendrá un término de duración de dieciocho (18) meses contados a partir de la firma del presente contrato, término de duración que podrá ser prorrogado automáticamente por un período igual al inicial. De igual forma, en caso de que **EL FIDEICOMITENTE** lo solicite, el presente contrato será modificado a otra forma jurídica, y en dicho documento se establecerá una nueva vigencia contractual.

13.2. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.

2. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:

   a) Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación de actualizar la información en los términos establecidos en el presente Contrato.

   b) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

   c) Por la 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 **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA.**

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

CAPITULO XIV
LIQUIDACIÓN

14.1. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO. Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula anterior, se procederá a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, efectuando con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** el pago de las obligaciones establecidas en el 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 establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que, si no se formulan

observaciones o después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrá 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 ocho (08) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **EL FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato le otorga 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**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO SEXTO. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a presentar a la **FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución (de cada uno) de los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo. Mientras **EL FIDEICOMITENTE** no haya cumplido esta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.

CAPITULO XV
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

14.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE:

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MENDEBAL S.A.S.
Dirección: Calle 79B # 8-11
Ciudad: Bogotá
Correo electrónico: alejandra.romero@mendebal.com
Teléfono comercial: 601 743 7430 extensión 1412

LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Piso 3 de la ciudad de Bogotá-
Teléfono: 348 - 5400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta bajo su responsabilidad que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita 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, procederemos a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

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

CAPITULO XVI
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

16.1. EL FIDEICOMITENTE, o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE**, autoriza a la **FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, 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** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de las centrales de información, 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 la Central de Información del Sector Financiero 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.

CAPITULO XVII
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

17.1 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 relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación de Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPITULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

18.1 REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO XIX
CESIÓN

19.1. Una vez perfeccionado el presente **CONTRATO**, este podrá cederse previa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE** y autorización de la **FIDUCIARIA**. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE** deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria, salvo que la causa para dicha cesión sea el incumplimiento o gestión deficiente de la **FIDUCIARIA**, lo cual deberá ser previamente soportado por **EL FIDEICOMITENTE**.

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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.

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.

CAPITULO XX
VALOR DEL CONTRATO

20.1 Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la **FIDUCIARIA.**

CAPITULO XXI
LEGISLACIÓN APLICABLE

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

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPITULO XXII
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

22.1. 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 éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de que el término antes mencionado se cumpla sin llegar a ningún acuerdo las partes acudirán a la jurisdicción ordinaria.

Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** aceptan ninguna cláusula arbitral que eventualmente haya pactado **EL FIDEICOMITENTE** por fuera del presente contrato o relacionado con el mismo, y en consecuencia, no le será oponible cláusula o pacto compromisorio alguno, toda vez que las eventuales controversias que existan entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** se resolverán a través de la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XXIII
CONFLICTO DE INTERÉS

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

CAPÍTULO XXIV
GESTIÓN DE RIESGOS

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

CAPITULO XXV
BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE INFORMACIÓN

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFICOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

25.1. BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN. Con la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** estará obligado a entregar a la FIDUCIARIA al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de la FIDUCIARIA el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021.

Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

OTROSI INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO INICIALMENTE ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y CORFIDOLOMBIANA S.A. CEDIDO A FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** (propietario de los otros beneficiarios finales) a la **FIDUCIARIA**, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso tal que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a la **FIDUCIARIA** de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.

CAPITULO XXVI
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

26.1. 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 venta ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

CAPITULO XXVII
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

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

Para constancia se suscribe en dos (02) ejemplares, a los diecisiete (17) días del mes de julio del año dos mil cuatro (2024).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

CATALINA PUERTO ROMERO,
Representante Legal
MENDEBAL S.A.S.

LA FIDUCIARIA

ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Elaboró: MACA / Aprobó: GHT

Fiduciaria Bogotá

VIGILADO

2 3 120806

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de ciudadanía número 53.060.295, quien actúa en su calidad de Representante Legal principal de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por Escritura Pública No. 13812 de fecha 02 de julio de 1986 otorgada en la Notaría 25 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el día 03 de julio de 1986 bajo el número 192960 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**); quien en adelante, 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 Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, en adelante Contrato de Encargo Fiduciario 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 **BOTÁNICO** sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en adelante el **INMUEBLE**, ubicado Bogotá D.C., cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3.**

El **PROYECTO** denominado **BOTÁNICO** estará compuesto por ciento setenta y cuatro (174) apartamentos VIS de Renovación Urbana.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración total de la construcción del **PROYECTO** será de treinta y seis (36) 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 ciento (50%) del total de las unidades que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciben ochenta y siete (87) **CONTRATOS DE ADHESIÓN.**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 2.1 del presente contrato, el **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** recibirá los dineros recaudados con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE** desarrolle 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 BOTÁNICO**, se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo propietario es el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA CABAÑA

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

SÉPTIMA: El patrimonio autónomo cuya finalidad exclusiva sea la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**, recibirá la transferirá de la propiedad del **INMUEBLE** antes citado.

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.

NOVENO. Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO** será un Proyecto de Vivienda Interés Social de Renovación Urbana, 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. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPÍTULO II
2.1. OBJETO Y BIENES

CAPÍTULO III
3.1. FIDEICOMITENTE

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV
4.1. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE
4.2. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE
4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V
5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPÍTULO VI
6.1. INSTRUCCIÓN POR DESISTIMIENTO

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

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XVII
17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII
18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX
19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX
20.1. PERFECCIONAMIENTO

CAPÍTULO XXI
21.1 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

CAPÍTULO XXII
22.1 DECLARACIÓN ESPECIAL

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 **MENDEBAL 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 BOTÁNICO**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por ciento setenta y cuatro (174) apartamentos VIS de renovación Urbana.

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.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1.2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que han cumplido y cumplirán 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 tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 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 el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban ochenta y siete (87) **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**, certificado de libertad y tradición y actualización al estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que **EL INMUEBLE** es propiedad del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, y que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.

5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA.**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, con una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.

7. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, certificación suscrita por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** en la que certifique que entre los adquirentes vinculados a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** que hacen parte del punto de equilibrio, no se encuentran cónyuges, compañeros permanentes, familiares dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva del **FIDEICOMITENTE.**

8. Que el **FIDEICOMITENTE** remita la información financiera actualizada del **PROYECTO** y del **FIDEICOMITENTE** que le solicite la **FIDUCIARIA**, tales como (i) Estado de fuentes y usos, (ii) Flujos de caja actualizados discriminados por costos directos, indirectos y financieros, (iii) Flujo de caja proyectado en condiciones normales y bajo escenarios de contracción (factores propios o de terceros) entre otros, con la finalidad de realizar el análisis financiero respectivo.

9. Contar con concepto **FAVORABLE** del área de riesgo financiero de **LA FIDUCIARIA**, el cual se realizará con base en los soportes indicados en el numeral anterior, para el desembolso de recursos derivado del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO.**

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

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

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 las sociedades 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** será un Proyecto de Vivienda Interés Social de renovación urbana, 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: MENDEBAL S.A.S.
3.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1 DERECHOS DE EL 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.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. **OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE**: Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.
3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
4. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
   En caso de que el **FIDEICOMITENTE** reciba directamente, a través de sus agentes o representantes por cualquier razón, recursos de los **ENCARGANTES** , se configurará una causal de incumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente documento, por lo tanto, podrá la **FIDUCIARIA** unilateralmente proceder a dar por terminado el presente contrato, y en consecuencia, realizará la devolución de los recursos a los **ENCARGANTES** junto con sus rendimientos, informándoles sobre la terminación del presente Contrato. La **FIDUCIARIA** en ningún caso será responsable por la devolución de los recursos que hayan sido entregados por los **ENCARGANTES** directamente al **FIDEICOMITENTE**.
5. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
8. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en Capítulo IV, Título IV de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica y las disposiciones contenidas en el SARLAFT 4.0, expedidas por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

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

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Evaluar, valorar y 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.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.

4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** 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 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 2.1 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**.
6. Entregar al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, según corresponda 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 declaran 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.
7. 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 2.1 del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2, Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por LA FIDUCIARIA, mediante abono en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

8. 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**.
9. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
10. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
11. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**
12. 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 ésta 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.
13. Pedir instrucciones cuando así se requiera, en virtud del artículo 1234 numeral 5 del código de Comercio, las normas que lo modifiquen subroguen o adicionen.
14. Enviar mensualmente a **EL 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.
15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL 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.
16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
17. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
18. 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.
19. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPUTILO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
20. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
21. Informar a los ENCARGANTES, en caso en que no se cumplan las condiciones establecidas en el objeto del presente contrato, por parte de los **FIDEICOMITENTES**, vencido el termino de vigencia establecido más adelante.
22. Informar a los ENCARGANTES, cuando se cumplan las condiciones de giro del presente contrato e indicar que los recursos serán entregados conforme lo regulado en la cláusula 2.1 anterior.
23. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido

desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

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

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

PARÁGRAFO: 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 del momento 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 2.1 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**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5. **LA FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula 2.1 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 de EL FIDEICOMITENTE.

CAPÍTULO VI
INSTRUCCIÓN POR DESISTIMIENTO

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 6.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada, conforme al **CONTRATO DE ADHESIÓN**, para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma que instruya el **FIDEICOMITENTE** conforme al procedimiento establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, debido a que dicho valor es establecido privativamente entre el **ENCARGANTE** y **EL FIDEICOMITENTE**, sin intervención ni injerencia de la **FIDUCIARIA**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al Fideicomiso que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia que la forma en que se calcule o se estipule el valor que constituya el descuento por desistimiento de que trata esta cláusula, será establecida única y exclusivamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y el **ENCARGANTE**, respecto de lo cual, no existirá responsabilidad alguna por parte de la **FIDUCIARIA** ni en su determinación ni el su cálculo, toda vez que la misma será acordada por el **FIDEICOMITENTE** directamente con los **ENCARGANTES**, en su calidad de promotor y comercializador del **PROYECTO**. Lo anterior, en el entendido en que el presente contrato, únicamente regula la administración de los recursos, en los términos establecidos en la cláusula 2.1 y siguientes del mismo y en ningún caso le corresponderá a la **FIDUCIARIA** la determinación o pacto relacionado con el valor de descuento por desistimiento de que trata esta cláusula.

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

PARÁGRAFO TERCERO: El descuento por desistimiento antes mencionado solo procede en caso en que el incumplimiento del ENCARGANTE, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones de EL 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

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 pagarán 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 a **EL 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, la cual estará a cargo, única y exclusivamente, de la sociedad **FIDEICOMITENTE:**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario y durante el término regulado en la cláusula 8.1 del presente Contrato.
2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**
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 pagaderos de manera trimestral pagaderos trimestre vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, durante el término indicado en el parágrafo primero del CAPITULO VIII del presente Contrato.
5. Una comisión de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del **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 2.1 del presente contrato.

CAPÍTULO VIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentran 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**.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez se acrediten las condiciones de giro indicadas en la cláusula 2.1. del presente **CONTRATO**, el mismo mantendrá su vigencia por un término adicional de seis (06) meses con el objeto de permitir la realización de los trámites operativos a que haya lugar, tendientes a la realización del giro de recursos, por ende durante esta vigencia adicional, no se podrán realizar nuevas vinculaciones de **ENCARGANTES** así como tampoco suscribir nuevos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia que el término de **DURACIÓN** del presente contrato, descrito en esta cláusula, es el término con el que cuenta **EL FIDEICOMITENTE** para acreditar las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 anterior denominada **OBJETO DEL CONTRATO.** Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** podrá en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de DURACIÓN, notificar a la **FIDUCIARIA** la no acreditación de las mencionadas condiciones de giro si el **FIDEICOMITENTE** determina la no viabilidad del **PROYECTO** por condiciones técnicas, jurídicas, financieras o comerciales, evento en el cual se procederá conforme lo dispuesto en el parágrafo primero de la cláusula 2.1.

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.
8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el numeral 14 de la 4.2 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.
- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación de abstenerse de recibir recursos de los ENCARGANTES, conforme al numeral cuarto de la cláusula 4.2 anterior.

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.

CAPÍTULO IX
CONFLICTOS DE INTERÉS

9.1. 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 presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente de conformidad con el Código del Gobierno Corporativo y Código de Ética y Conducta de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 monitorec 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 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 Financiera de Colombia, 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 tendrá 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.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

CAPÍTULO XII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

1. **EL FIDEICOMITENTE:** **MENDEBAL S.A.S.**
   Dirección: Calle 79 B No. 8-11 Piso 4
   Teléfono: 7437430 extensión 1412
   E-mail: alejandra.romero@mendebal.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

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.**

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.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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.

CAPÍTULO XXI
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

21.1. 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.

CAPÍTULO XXI
DECLARACIÓN ESPECIAL

21. El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA declaran y reconocen expresamente que el presente contrato faculta ampliamente al FIDEICOMITENTE para que en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de DURACIÓN, notifique a la FIDUCIARIA la no acreditación de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, si el FIDEICOMITENTE determina la no viabilidad del PROYECTO por condiciones técnicas, jurídicas, financieras o comerciales. Dado lo anterior, cualquier disposición del presente contrato que sea contraria a lo aquí declarado, deberá entenderse modificada por la presente declaración especial.
La presente declaración se debe entender incorporada a los contratos que se suscriban con los ENCARGANTES.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el 26 de junio de 2024 .

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

EL FIDEICOMITENTE,

DIANA CATALINA PUERTO ROMERO
Representante Legal
MENDEBAL S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: DMN

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2-1

Entre los suscritos a saber:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

(i) **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO,** mayor de edad, identificado con la Cédula de ciudadanía número 53.080.295, quien actúa en su calidad de Representante Legal principal de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por Escritura Pública No. 13812 de fecha 02 de julio de 1986 otorgada en la Notaría 25 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el día 03 de julio de 1986 bajo el número 192980 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) y quien para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL FIDEICOMITENTE**, y, por otro lado;

LA FIDUCIARIA:

(i) **ANDRES NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente contrato (Anexo No. 3), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA.**

EL FIDEICOMITENTE y la **FIDUCIARIA,** mediante el presente documento, hemos acordado celebrar el **OTROSÍ No. 1 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 xxx** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ,** conforme a los términos que se indican a continuación, previas las siguientes consideraciones:

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PRIMERA. ANTECEDENTES y CONSIDERACIONES

1.1. ANTECEDENTES

1. Que mediante documento privado del dieciocho (18) de octubre de dos mil veintitrés (2023) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA**, para la administración del inmueble 50C-1839332 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro.

2. Que mediante escritura pública 2540 del dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** cedió a título gratuito su Posición Contractual como "**FIDUCIARIA**" en el **CONTRATO DE FIDUCIA** por medio del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA** a favor de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, así como la cesión de todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad, ostentando actualmente la calidad de **FIDUCIARIA** en el **FIDEICOMISO**.

3. Que mediante documento privado del diecisiete (17) de julio de dos mil veinticuatro (2024) se celebró entre la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el otrosí integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, identificado desde ese momento con el No. 3-1- 121107, cuyo objeto es el siguiente:

"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO.

*El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual se denomina **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuya finalidad es:*

*(i) Mantener la titularidad jurídica y administrar **EL INMUEBLE** propiedad del **FIDEICOMISO.***

*(ii) Entregar a título de Comodato **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del*

__FIDEICOMITENTE__ en razón de la tenencia que ejerza sobre __EL INMUEBLE__ fideicomitido.

(iii) Restituir al __FIDEICOMITENTE__ el bien __INMUEBLE__ fideicomitido, o transferirlo a terceros por cuenta y nombre del __FIDEICOMITENTE__ conforme a la instrucción impartida por éste, mediante comunicación escrita a la __FIDUCIARIA__ como vocera del patrimonio autónomo.

(...)"

4. Que el inmueble identificado con el folio 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro será destinado al desarrollo del proyecto **BOTÁNICO** que se regula a través del presente contrato

5. Que, a la fecha no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de **MENDEBAL S.A.S.** de manera que ostenta la calidad de único fideicomitente en el **FIDEICOMISO LA CABAÑA - FIDUBOGOTÁ.**

6. Que **EL FIDEICOMITENTE** instruyó a **LA FIDUCIARIA** para modificar integralmente el **CONTRATO DE FIDUCIA,** con la finalidad de cambiar su esquema y permitir el desarrollo de un **PROYECTO** inmobiliario de vivienda de interés social, instrucción que se ratifica con la firma del presente contrato.

7. Que en virtud de la cláusula **18.1** del **CAPITULO XVIII** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA.**

1.2. CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** es una empresa cuyo objeto consiste entre otras actividades, en la construcción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar un **PROYECTO** inmobiliario de vivienda de interés social denominado **BOTÁNICO.**

2. Que, el **FIDEICOMISO** es actualmente propietario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro, el cual fue transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos indicados en los **ANTECEDENTES** del presente contrato.

1.2.2. Que la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO BOTÁNICO,** sin injerencia ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**.

1.2.3. Que, para efectos del presente contrato, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.,** encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad y la construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

1.2.4. Que la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** suscribió con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** el contrato de encargo fiduciario No. 2-3-120806 del veintiséis (26) de junio de dos mil veinticuatro (2024) cuyo objeto consiste en la recepción y administración de los recursos entregados por los terceros interesados en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO BOTÁNICO,** que se va a desarrollar sobre **EL INMUEBLE,** hasta tanto se cumplan las condiciones de giro establecidas para su desembolso.

1.2.5. 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 modificados por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, 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**.

SEGUNDA. - DEFINICIONES:

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

2.1 BENEFICIARIO: Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, serán **BENEFICIARIOS** del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** en un 100%, según la participación que tiene en el **FIDEICOMISO.**

2.2 COMISIÓN FIDUCIARIA: Tiene el significado asignado a dicho término en la cláusula 7.2.1.1.

2.3 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 obligan a pagar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato. Estos **COMPRADORES** no formarán parte del presente Contrato y por lo tanto, no tendrán derecho a ningún **BENEFICIO** al momento de su liquidación

2.4 FIDEICOMISO y/o **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente contrato el cual se denomina **FIDEICOMISO LA CABAÑA – FIDUBOGOTÁ,** conformado por: **(i)** ***EL INMUEBLE***; **(ii)** Las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**; (iii) Los recursos que aporten los **COMPRADORES** interesados en adquirir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que resulten del **PROYECTO, (iv)** Los recursos del crédito otorgado por el **FINANCIADOR** y **(v)** Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

2.5 FIDEICOMITENTE: Es la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** cuya identificación se realizó al inicio del presente documento y quien ostenta el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios.

RESPONSABLE DEL PROYECTO: Es la sociedad **MENDEBAL S.A.S.** quien en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su cuenta y riesgo, llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas, la construcción y la gerencia y responderá directamente ante los **COMPRADORES** por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia del **PROYECTO**, quien se obliga a incluir dichas estipulaciones en los Contratos de Promesa de Compraventa y quien ostentará la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas, y en ese sentido será el que ejerza la obligación de enajenador de las viviendas frente a terceros, por ser el que ostenta el permiso que exige la ley, para comercializar las unidades. En consecuencia, suscribirá las escrituras en calidad de enajenador. 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.

2.6 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.**

2.7 INMUEBLE. Se denominará así al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro, el cual fue transferido al **FIDEICOMISO** de conformidad con los antecedentes antes referidos.

2.8 PROYECTO. Es el proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado **BOTÁNICO** que será desarrollado sobre el **INMUEBLE** y estará compuesto por ciento setenta y dos (172) apartamentos.

TÉRMINO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras. Este término 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.

2.9 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 obligan 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. Estos **COMPRADORES** no formarán parte del presente Contrato y por lo tanto no tendrán derecho a ningún **BENEFICIO** al momento de su liquidación.

2.10 UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, 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** por parte del **FIDEICOMITENTE** y posteriormente transferidas a estos.

2.11 FINANCIADOR. Será denominado así a la Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que facilitará a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO** y crédito para la adquisición del lote donde el mismo se desarrolla. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como deudor solidario y/o avalista de éste, según se establezca en la respectiva Carta de Aprobación del Crédito.

2.12 FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO,** la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse con los recursos del **FIDEICOMISO,** y en caso de que no existan recursos para el efecto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los abonará directamente al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**. a más tardar el día que la escritura pública de transferencia a título de compraventa quede firmada por el ultimo compareciente.

2.13. FINANCIACIÓN HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO** para la adquisición del lote y el desarrollo del proyecto, garantizados mediante garantía real sobre **EL INMUEBLE** 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**.

TERCERA. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES.

3.1 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.

3.2 El presente **CONTRATO DE FIDUCIA** 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** 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 FIDEICOMISO** y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las cláusulas del presente **CONTRATO DE FIDUCIA,** el cual

es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no podrá modificar el destino de los recursos fideicomitidos.

3.3 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este **CONTRATO DE FIDUCIA** se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

Igualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los Decretos 4336 y 4334 de 2008, la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 1121 de 2006, Ley 747 de 2002, Ley 793 de 2002, Ley 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.

Así mismo, manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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.

3.4 ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que: (i) Cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como 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) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

3.5 AUTORIZACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara respecto de sí mismo y respecto de las personas que actúan en su nombre, que 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 presente **CONTRATO** y la ejecución del mismo.

3.6 PROPIEDAD INTELECTUAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que es propietario o está licenciado 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 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

3.7 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS. Según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el mismo declara que no están pendientes, ni existen 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 del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** 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**.

3.8 CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes.

3.9 IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.10 CAMBIOS FUNDAMENTALES. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se abstendrá de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

3.11 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** y/o del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** 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, así como respecto de 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** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, si los hubiere, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara, conoce y acepta con la firma del presente **CONTRATO**, que las erogaciones indicadas previamente corresponden a una obligación clara, expresa y exigible a su cargo, para lo cual el presente **CONTRATO** prestará mérito ejecutivo.

3.12 La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en **EL INMUEBLE** sobre la estabilidad del **PROYECTO**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO** le corresponde a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y en relación con ella la **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna. Por lo anterior, en ningún caso existirá solidaridad entre **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en relación con las obligaciones derivadas de la construcción del **PROYECTO,** las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** como constructor y responsable del **PROYECTO.**

3.13 **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 **COMPRADORES** especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los contratos de promesa y en las minutas de transferencia de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante la **FIDUCIARIA** y los **COMPRADORES**, por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente **CONTRATO**.

3.14 Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente **CONTRATO** más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, 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**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

4.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA –**

FIDUBOGOTÁ, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. En los términos del presente **CONTRATO**, administrar el **INMUEBLE** fideicomitido, junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda de interés social (VIS) de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

i. 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**.

ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.

iv. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE.**

C. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

D. 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**. En el evento de no existir recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este **CONTRATO.**

E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

F. 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.**

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**.

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** fideicomitido el **PROYECTO.**

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 del **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 del **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 y Circular Externa 004 del 2024 ambas de la Superintendencia de Industria y Comercio, y/o cualquier norma que las modifique, adicione o sustituya. 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 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 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, 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 NOVENO. 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 alguna 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 propietario fiduciario.

PARÁGRAFO DÉCIMO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga expresamente a dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones urbanísticas que ser deriven de la ejecución de la totalidad del **PROYECTO,** desde la suscripción del contrato inicial, incluyendo por ende las obligaciones del proyecto, tales como cesiones obligatorias al municipio, equipamientos, vías, entre otros.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE declara que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con el Literal b 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.

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

QUINTA.BIENES DEL FIDEICOMISO

5.1. El PATRIMONIO AUTÓNOMO es propietario fiduciario del **INMUEBLE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual fue transferido en los términos indicados en los **ANTECEDENTES** del presente contrato.

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos o por transferir a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE** se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LA CABAÑA - FIDUBOGOTÁ.**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el presente contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y solo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** declarará recibidos los bienes descritos en la cláusula 4.2.1 de este contrato, en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez los entrega a título de comodato a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien declarara recibidos los bienes a satisfacción. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. VALOR DE LOS INMUEBLES. El inmueble que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se transfirió por la suma de **SEIS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DEPESOS ($ 6.800'000.000,oo) MCTE.**

5.3. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL FIDEICOMITENTE APORTANTES declaran que el bien inmueble transferido al patrimonio

autónomo para desarrollo del **PROYECTO** se encuentra libre de limitaciones al dominio. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTES** se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de 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 adquieren no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto del **INMUEBLE** sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo.

En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir al saneamiento y a responder por cualquier situación derivada de esta afectación, tanto frente a **LA FIDUCIARIA** como frente a terceros, en especial frente a **LOS COMPRADORES,** obligándose a mantener indemnes a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por cualquier situación derivada de dicha anotación.

5.4. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, 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. Con la firma del presente Contrato **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta aceptar el estudio de títulos elaborado.

5.5. COMODATO. LA FIDUCIARIA, mediante instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que se entiende otorgada con la firma del presente documento, entrega con la firma del presente Contrato a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario **EL INMUEBLE** fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR** haga

para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del **INMUEBLE** que se entrega a título de comodato, por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del **INMUEBLE** entregados en comodato de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil

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**, sin embargo, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el comodato en cualquier tiempo avisando por escrito al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con ocho (8) días calendario de anticipación, fecha en la cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá restituir el **INMUEBLE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ceder el contrato de comodato.

5.6. 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 y/o el Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.7. 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** y **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.

5.8. 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 cinco (5) 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.

5.9. 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:

1. Todos los costos directos e indirectos, **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.
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**.
3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

5.10. PRELACIÓN DE PAGOS. Realizar con cargo y hasta la ocurrencia de los recursos del FIDEICOMISO, los giros y desembolsos en el siguiente orden de prelación, los cuales se efectuarán de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DEL PROYECTO:

5.10.1. **COMISIONES** de la **FIDUCIARIA**.

5.10.2. Giros ordenados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PROYECTO para el desarrollo del PROYECTO, relacionados única y exclusivamente con los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del PROYECTO.

5.10.3. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**, como acreedor financiero que otorga el crédito constructor para el desarrollo del proyecto.

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

5.10.5. Restitución de recursos por el aporte del **INMUEBLE** a favor de **EL FIDEICOMITENTE.**

5.10.6. **BENEFICIOS** y **UTILIDADES** del **PROYECTO** para **EL FIDEICOMITENTE.**

Una vez se de inicio a la transferencia de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO resultantes del PROYECTO, la cual se entenderá con la primera escritura de transferencia qua a título de compraventa efectúe EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a favor de algún COMPRADOR vinculado, los giros que se efectúen con cargo a los recursos del FIDEICOMISO tendrán el orden de prelación que se indica a continuación:

A. COMISIONES de la FIDUCIARIA.
B. Obligaciones a favor del FINANCIADOR como acreedor que otorga el crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO.
C. Desistimiento de ventas a los compradores.

5.11. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

5.11.1. **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.

5.11.2. **RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE** corresponde a la suma por la cual se efectúo la transferencia de **EL INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se

efectuará por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, siempre y cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **FIDEICOMISO.**

5.11.3. UTILIDADES. 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** de acuerdo con la prelación de pagos.

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

6.1. 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 los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** adelantará la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.

6.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

6.2.1. 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**.

6.2.2. 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.

6.2.3. 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.

6.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

6.2.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia de la Carta de Aprobación 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.

6.2.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios de suministros de mano de obra, contratación de contratistas y personal de obra, para que se logre dicha terminación.

6.2.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza que los activos inmuebles que se encuentren en el **FIDECOMISO** se destinen a garantizar los créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** y para la adquisición del lote donde el mismo se desarrolla bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

6.2.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar un estado de cuenta del crédito que financia **EL PROYECTO,** otorgado por **EL FINANCIADOR,** donde se evidencie que no presenta ningún tipo de mora.

6.2.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) 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 **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. 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.

6.2.10. En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO,** la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse con los recursos del **FIDEICOMISO,** y en caso de que no existan recursos para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los abonará directamente al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, a más tardar el día que la escritura pública de transferencia a título de compraventa quede firmada por el ultimo compareciente

6.2.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe enviar a **LA FIDUCIARIA** semestralmente una certificación suscrita por el representante legal en la que conste la destinación exclusiva de los recursos a la ejecución del **PROYECTO.**

6.2.12. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que aporten **LOS COMPRADORES** se entreguen directamente a **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO.** Para tal efecto en los

documentos de vinculación, contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas de transferencia se deberá incluir claramente esta exigencia.

6.3. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR.

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

1. Construir las unidades inmobiliarias 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.
2. Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
3. Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la 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 CONSTRUCTOR** 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 los inmuebles 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 éstas.

13. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

6.3.2. **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.

6.3.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a enviar de manera semestral, un acta de avance de obra firmada por el Representante Legal, en el que se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la **FIDUCIARIA** y al reporte de los costos presentado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente en dicho avance de obra **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el **PROYECTO** según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los **COMPRADORES. LA FIDUCIARIA** podrá solicitar información adicional, y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LA FIDUCIARIA** podrá suspender de manera total o parcial los servicios, tramites o incluso los desembolsos que sean solicitados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

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

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

6.3.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a brindar información a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual para la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, sin perjuicio de otras diligencias que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** considere necesarias para tal fin.

6.3.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

6.3.8. **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.**

6.3.9. **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.

En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, llegare a incumplir esta obligación, la **FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

1. En primera instancia. **LA FIDUCIARIA** requerirá a **EL FIDEICOMITENTE**, a efectos de que realice la devolución de los recursos en un término no superior a tres (3) días siguientes al recibo del requerimiento por parte de la **FIDUCIARIA.**

2. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, **LA FIDUCIARIA** podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al **FIDEICOMISO.** Ante esta circunstancia, podrá también **LA FIDUCIARIA** suspender la realización de los giros al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de que trata el objeto del presente contrato.

3. Dicha circunstancia será notificada al **FINANCIADOR** del **PROYECTO** y a los **COMPRADORES**, de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente a **EL FIDEICOMITENTE.**

6.3.10. **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.**

6.3.11. **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 CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

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

6.3.13. **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. De igual forma, se indica que será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o un apoderado quien estará obligado a asistir y participar en las reuniones de la asamblea y a asumir todas las obligaciones derivadas de la administración.

6.3.14. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA,** dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública de engloble, desenglobe, urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en los inmuebles inicialmente aportados al **FIDEICOMISO,** la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO,** el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá allegar la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.**

6.3.15. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente, las promesas de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando ésta 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 (i) que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, (ii) otra que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del inmueble donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del mismo, (iii) 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 y (iv) otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se abstendrá de recibir recursos de los **COMPRADORES** directamente o a través de terceros, ya que los mismos deberán ser entregados directamente por aquellos al **FIDEICOMISO**.

6.3.16. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá junto con **LA FIDUCIARIA**, las escrituras de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de compraventa deben ser

elaborados por **EL FIDEICOMITENTE 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 del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del (los) **INMUEBLE(S)** donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** 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. Las escrituras públicas serán suscritas en el siguiente orden: por **EL COMPRADOR**, por **EL FIDEICOMITENTE** y por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en calidad de tradente.

6.3.17. **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 LA CABAÑA– 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*".

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

6.3.19. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a recibir y mantener a título de comodato precario el (los) bien(es) **INMUEBLE**(s) fideicomitido(s), para el desarrollo del **PROYECTO**.

6.3.20. **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**.

6.3.21. 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**.

6.3.22. **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.

6.3.23. En virtud de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación de los **COMPRADORES** 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.

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

6.3.25. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete 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 par dicha consulta.

6.3.26. 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.**

6.3.27. **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, puntualmente, se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza decenal que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción en las escrituras de compraventa que se suscriba con los **COMPRADORES.**

6.3.28. En los términos de la Ley 1796 de 2.016 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** asumirá todas las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. 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. Esta obligación constará en las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa que suscribirán con los **COMPRADORES.**

6.3.29. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la Circular 024 de 2016 de la Superintendencia Financiera.

6.3.30. **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 causal de terminación unilateral en los términos de la cláusula 9.3.5 establecida en el presente contrato.

6.3.31. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, entes 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 AUTÓNOMO** en ejecución del presente **CONTRATO**. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

6.3.32. Teniendo en cuenta la regulación establecida en la Circular Básica Contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que, de no cumplir 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 dé 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.

6.3.33. 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 del **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. 4 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 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO. 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. 5 del presente Contrato.

6.3.34. En los términos de la Ley 1796 de 2.016 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, asumirá todas las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. 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.

6.3.35. Aplicar, en la distribución de utilidades, 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 del **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 modificados por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.

6.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

6.4.1. **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.

6.4.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados a él por parte de los **COMPRADORES** se destinaron para el desarrollo del **PROYECTO**. 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 novena siguiente.

6.4.3. **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.

6.4.4. Declarar y pagar el impuesto de industria y comercio que llegue a causarse en virtud de las actividades industriales, comerciales y/o de servicios que realice el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en desarrollo del objeto contractual, dentro de los términos establecidos normativamente para el efecto.

6.4.5. Declarar y pagar dentro de los términos establecidos normativamente los impuestos territoriales (predial, delineación urbana, plusvalía o cualquier otro) y contribución por valorización, que se causen en virtud de la titularidad/posesión del (los) **INMUEBLE(S)** aportado(s) o adquirido(s) por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** durante toda la vigencia del contrato fiduciario, y remitir paz y salvo de estas obligaciones anualmente, dentro de los primeros tres (3) meses de cada año y/o cuando así sea requerido por **LA FIDUCIARIA**.

6.4.6. La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

6.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

6.5.1. **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**.

6.5.2. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

6.5.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1116 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 noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

6.5.4. Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones de domicilio, el número telefónico, dirección de correo electrónico, a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.

6.5.5. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga 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.

6.5.6. Presentar a **LA FIDUCIARIA** la Escritura Pública de Transferencia del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** al **FIDEICOMISO**, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su inscripción en el respectivo Folio, allegando a LA **FIDUCIARIA** el Folio de Matrícula Inmobiliaria donde conste dicha inscripción.

6.5.7. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la Ley 1430 de 2.010.

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

6.6.1. Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE**.

6.6.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el **PROYECTO**.

6.6.3. **LA FIDUCIARIA**, en su calidad de administrador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, debe registrar los costos y gastos que genere el **PROYECTO**, según instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

6.6.4. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las certificaciones que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para efectos de que el mismo pueda tramitar, bajo su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, y, en general, para aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del **INMUEBLE**,.

6.6.5. Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales y recursos del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

6.6.6. 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 políticas de inversión de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por el **FIDEICOMITENTE** con la suscripción de este **CONTRATO**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 los montos establecidos en la ley para el efecto.

6.6.7. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

6.6.8. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las escrituras de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de Tradente y como propietario fiduciario para efectuar la tradición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, 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 del **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. Las escrituras públicas serán suscritas en el siguiente orden: por **EL COMPRADOR**, por **EL FIDEICOMITENTE**.

6.6.9. 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 revisor fiscal y/o contador público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como un crédito a cuentas por pagar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 6, 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 Revisor Fiscal y/o Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

6.6.10. Constituir gravámenes hipotecarios sobre **EL INMUEBLE** en el que se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario y/o avalista del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO** y la adquisición del lote donde el mismo se desarrolla, 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.

6.6.11. Suscribir los pagarés y demás documentos requeridos por el **FINANCIADOR** para el desembolso del crédito otorgado para la construcción y desarrollo del **PROYECTO** y la adquisición del lote donde el mismo se desarrolla, independientemente de que el desembolso del crédito se efectúe al **FIDEICOMISO** o al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Se deja expresa constancia que el crédito lote será desembolsado en los términos de la aprobación crediticia, no obstante lo cual constituirá un pasivo para el fideicomiso.

6.6.12. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO** para la adquisición del lote y desarrollo del proyecto, 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**.

6.6.13. **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**.

6.6.14. 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**.

6.6.15. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente **CONTRATO**.

6.6.16. Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre **EL INMUEBLE** en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.

6.6.17. Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

6.6.18. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

6.6.19. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de sus responsabilidades y posición contractual, en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

6.6.20. Certificar por parte de su revisor fiscal y/o contador público, el valor de las utilidades obtenidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las unidades resultantes del desarrollo del **PROYECTO**, para

lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará la información requerida para este efecto por **LA FIDUCIARIA**.

6.6.21. Avisar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.

6.6.22. Facilitar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el ejercicio de su derecho de información.

6.6.23. Avisar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.

6.6.24. **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.

6.6.25. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

6.6.26. 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**.

6.6.27. Ser diligente y oportuno en la entrega de los anticipos semanales a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

6.6.28. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.

6.6.29. Aplicar, en la distribución de beneficios, 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 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.

6.6.30. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.

6.6.31. 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 del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

6.6.32. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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. Sí **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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. La rendición de cuentas será enviada al FINANCIADOR.

6.6.33. 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.

6.6.34. 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.

6.6.35. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **COMPRADORES** 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.

6.6.36. Expedir certificación suscrita por el representante legal de la **FIDUCIARIA**, en la cual, conste que los **INMUEBLES** fueron aportados para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social (**VIS**) de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

6.6.37. Aplicar, en la distribución de beneficios y utilidades, 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 (**VIS**), 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.

SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

7.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, además de los consagrados en la ley los siguientes:

7.1.1. 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.

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

7.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

7.2. 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:

a) Por concepto de administración del fideicomiso se cobrará una comisión mensual equivalente al 0,25 % de las ventas proyecto, ventas que ascienden a la suma de **CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($45.684.385.000 M/CTE),** para un total por concepto de comisión fiduciaria de **CIENTO CATORCE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($114.210.962,50 M/CTE),** suma que será dividida en quince (15) meses, término previsto para la construcción y escrituración del **PROYECTO,** cuya comisión mensual será de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SESENTA Y CUATRO CON DIECISIETE CENTAVOS DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 7.614.064,17 M/CTE).**

La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta de veintisiete (27) desembolsos mensuales. Cada desembolso adicional a los incluidos en la comisión de administración tendrá un costo de treinta mil pesos moneda corriente ($30.000 M/CTE). Valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual, certificado por el **DANE.**

b) Una **COMISIÓN** de un (01) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante lo regulado en los literales anteriores, **LA FIDUCIARIA** recibirá adicionalmente una remuneración, por los servicios adicionales prestados conforme se relacionan en el **ANEXO 7,** la cual podrá descontarse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO,** de lo contrario, deberán ser asumidas directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el literal B del Numeral 7.2. se causará, liquidará y cobrará mensualmente la cual podrá descontarse de los recursos existentes en el

FIDEICOMISO, de lo contrario, deberán ser asumidas directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. En el evento de que no existan recursos en el **FIDEICOMISO** la comisión será asumida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO TERCERO. Por los recursos que sean invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, 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 CUARTO. Para garantizar el pago la Comisión Fiduciaria, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** firmará en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO QUINTO. Los valores previstos para las **COMISIONES** (pactadas en este contrato, así como en el **ANEXO 7)** no incluyen **IVA**, el cual será adicionado en la factura de cobro y pagado directamente por **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. En el evento de que no existan recursos en el **FIDEICOMISO** la comisión será asumida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO SEXTO: La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el literal A Numeral 7.2, podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración de este sea mayor. Así las cosas, en caso de que la duración del Contrato sea inferior a quince (15) meses, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato. Por el contrario, si el tiempo de duración del Contrato en ejecución es superior a quince (15) meses, se cobrará la comisión mensual será de un (1 SMMLV) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, hasta la liquidación del contrato.

OCTAVA. COSTOS Y GASTOS

8.1. Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la **FIDUCIARIA** serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien desde ahora autoriza a la **FIDUCIARIA** para que sean descontados directamente de los recursos del **FIDEICOMISO.**

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

En el evento de que no existan recursos en el **FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA** solicitará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de los recursos necesarios para atender los gastos regulados en la presente cláusula.

Se considerará como gastos entre otros los siguientes, en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria por los servicios prestados por la Fiduciaria

2. Los honorarios, gastos y comisiones en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.

3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.

4. El pago de los tributos (retenciones, GMF, impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el **FIDEICOMISO** debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir. La declaración, y pago el pago de los impuestos, tasas y contribuciones asociados a la propiedad/posesión o tenencia de los bienes administrados estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **FIDEICOMISO,** así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **FIDEICOMISO.**

6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **FIDEICOMISO.**

7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo de los recursos administrados con ocasión del desarrollo del contrato.

8. 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 de Colombia o cualquier entidad administrativa a judicial.

9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del contrato.

10. Todos aquellos gastos directos o indirectos, incluidos los de mantenimiento, que sean necesarios para la ejecución del contrato.

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, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 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.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el representante legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento de que la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, los gastos regulados en esta cláusula y cualquier otro emolumento derivado de la celebración y ejecución del presente contrato se encuentren a cargo de mas de una persona natural o jurídica en su calidad de fideicomitentes, estos serán solidariamente responsables.

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 treinta y seis (36) 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, y previa autorización escrita de **EL FINANCIADOR** si para entonces subsisten saldos adeudados por razón de créditos otorgados al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del Proyecto.

9.3.5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato.
- Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en los numerales 6.3.30 y 6.3.31 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 del **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 quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

10.1. La liquidación 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 sesenta (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, Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, 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.

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, éstos 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 **EL FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE** 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**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

Así mismo en el evento en que a la liquidación del presente **CONTRATO**, no fuere posible la ubicación de **EL FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los eventuales los recursos económicos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la **FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el fideicomiso en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** a nombre de **EL FIDEICOMITENTE**. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO CUARTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga 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 del inmueble que haya sido transferido 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 Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 904 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 Y RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que **LA FIDUCIARIA** no es comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO**, 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 Compraventa y en las escrituras de transferencia de las unidades privadas del **PROYECTO**.

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 al **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, comercializador, gerente, veedor, 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**.

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**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, serán asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

DECIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** por medio del presente documento, conoce y acepta que únicamente los otrosíes del presente contrato serán suscritos entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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, EL FINANCIADOR y/o EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** requerirán de su previo consentimiento y autorización.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, de los **COMPRADORES** y del **FINANCIADOR.** 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 CONSTRUCTOR** y/o **BENEFICIARIO** quien pretenda 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, el cual deberá contener esta información: (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. (vi) En el evento que aplique aportar pagaré en blanco con carta de instrucciones suscrito por el fideicomitente cesionario que en virtud de la cesión adquiere la obligación de asumir la **COMISIÓN FIDUCIARIA.**

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.

Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Está facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realiza 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 **CIENTO CATORCE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($114.210.962,50 M/CTE)**

17.2.IMPUESTO DE TIMBRE. de acuerdo con la normatividad tributaria vigente, la suscripción del presente documento genera el impuesto de timbre, el mismo estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** en su totalidad.

De igual manera, si de acuerdo con la normatividad tributaria vigente se genera impuesto de timbre al momento de suscribir, aceptar u otorgar, documentos y/o títulos valores, con ocasión de la ejecución del objeto del presente contrato, el mismo estará a cargo del Fideicomitente, quien podrá pagarlo directamente o indicar el tercero que, en cada caso, pagará la totalidad del mismo a la Fiduciaria.

En todo caso, de conformidad con el artículo 102 del Estatuto Tributario, la Fiduciaria podrá pagar las retenciones en la fuente por impuesto de timbre a que haya lugar, con cargo a los recursos del fideicomiso

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

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

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

MENDEBAL S.A.S.
Dirección: Calle 79B # 8-11
Ciudad: Bogotá
Correo electrónico: alejandra.romero@mendebal.com
Teléfono comercial: 601 743 7430 extensión 1412

LA FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso
Ciudad: Bogotá D.C.
Teléfono: 348 – 5400
Correo electrónico: chueno@fidubogota.com

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** manifiestan que autorizan 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** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederá a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

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

DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN. EL FIDEICOMITENTE o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autorizan a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo 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** 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", 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 base de datos", 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 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 éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado este término sin llegar a ningún acuerdo, las diferencias se resolverán a través la jurisdicción ordinaria.

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Se deja constancia que, en ningún caso **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** aceptan ninguna cláusula arbitral que eventualmente hayan pactado **EL FIDEICOMITENTE** por fuera del presente contrato o relacionado con el mismo, y en consecuencia, no le será oponible ni a LA **FIDUCIARIA** ni a **EL FIDEICOMISO** cláusula o pacto compromisorio alguno, toda vez que las eventuales controversias que existan entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** se resolverán a través de la jurisdicción ordinaria, en los términos arriba señalados

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 presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

PARÁGRAFO: El FIDEICOMITENTE declara que conoce y acepta el hecho de que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** podrá tener la calidad de **FINANCIADOR** del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, dicha circunstancia en sí misma no genera situaciones de conflictos de interés toda vez que la **FIDUCIARIA** en todo momento se abstendrá de actuar de forma discrecional y de buscar un beneficio injustificado para sí misma o para el **FINANCIADOR**, siendo claro en todo caso que las actuaciones de la **FIDUCIARIA** tienen como fundamento las instrucciones claras, expresas y objetivas establecidas en el presente contrato, así como aquellas establecidas en las normas legales pertinentes. En todo caso, de presentarse cualquier situación generadora de eventuales conflictos de interés para la **FIDUCIARIA**, la misma lo revelará oportunamente y acudirá a su Código de Buen Gobierno donde se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto que pudiera presentarse en desarrollo del presente contrato fiduciario.

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 éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

VIGÉSIMA QUINTA. 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

VIGÉSIMA SEXTA. BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN

26.1. Con la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** estará obligado a entregar a **LA FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de **LA FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021. Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-121107 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** (propia o de los otros beneficiarios finales) a **LA FIDUCIARIA,** este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso tal que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a **LA FIDUCIARIA** de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.

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

Se suscribe en dos (02) ejemplares a los _____ días del mes de _____ del año dos mil veinticinco (2025)

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Catalina Puerto R

DIANA CATALINA PUERTO ROMERO
Representante Legal
MENDEBAL S.A.S.

LA FIDUCIARIA

Andres Noguera Ricaurte

ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Elaboró MACA / Aprobó GHH

Certificado de firmas electrónicas:

EC22892B8-6F84-4954-9A1A-A948D5C1FB0C

Firmado por	Firma electrónica
Andres Noguera Ricaurte COL 80583834 anoguera@fidubogota.com	GMT-05:00 Martes, 11 Noviembre, 2025 15:52:12 Identificador único de firma: BA46D46D-2CB8-44D9-91DF-5EC1C0F71B51
Diana Catalina Puerto Romero COL 53080295 catalina.puerto@mendebal.com	GMT-05:00 Lunes, 10 Noviembre, 2025 17:11:41 Identificador único de firma: B6AE4FBF-731A-4EC2-9ECA-28EB2019FFFB

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN NO. 2-3 120806 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

EL FIDEICOMITENTE:

(i) **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 53.080.295, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.,** sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por Escritura Pública No. 13812 de fecha 02 de julio de 1966 otorgada en la Notaría 25 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en la Cámara de Comercio el día 03 de julio de 1986 bajo el número 192980 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1); quien en adelante, para efectos de este Contrato, se denominará **EL FIDEICOMITENTE,** y de otra parte,

LA FIDUCIARIA

(ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente Otrosí se denominará **LA FIDUCIARIA,**

Quienes en conjunto se denominan las Partes, por medio del presente documento, han decidido modificar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 120806,** el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de junio de dos mil veinticuatro (2024), **MENDEBAL S.A.S.,** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** en calidad de **FIDUCIARIA,** celebraron el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 120806,** en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO,** cuyo objeto es el siguiente:

(...)

"CAPÍTULO II
OBJETO y BIENES

2.1. OBJETO DEL CONTRATO: *El presente Contrato tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los* ***ENCARGANTES*** *consignen en la cuenta especial que indique la* ***FIDUCIARIA,*** *para*

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN NO. 2-3 120806 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

*Adicionalmente, el objeto del presente Contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTE**, 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 el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban ochenta y siete (87) **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**, certificado de libertad y tradición y actualización al estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que **EL INMUEBLE** es propiedad del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, y que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes 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, con una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.*

7. *Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, certificación suscrita por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** en la que certifique que entre los adquirentes vinculados a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** que hacen parte del punto de equilibrio, no se encuentran cónyuges, compañeros permanentes, familiares dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva del **FIDEICOMITENTE**.*

8. *Que el **FIDEICOMITENTE** remita la información financiera actualizada del **PROYECTO** y del **FIDEICOMITENTE** que le solicite la **FIDUCIARIA**, tales como (i) Estado de fuentes y usos, (ii) Flujos de caja actualizados discriminados por costos directos, indirectos y financieros, (iii) Flujo de caja Proyectado en condiciones normales y bajo escenarios de contracción (factores propios o de terceros) entre otros, con la finalidad de realizar el análisis financiero respectivo.*
9. *9. Contar con concepto **FAVORABLE** del área de riesgo financiero de **LA FIDUCIARIA**, el cual se realizará con base en los soportes indicados en el numeral anterior, para el desembolso de recursos derivado del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.*

10. *Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos."*

(...)

SEGUNDA. Que, a la fecha de celebración del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión de posición contractual por parte de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, de manera que ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE.**

TERCERA. Que el proyecto denominado **BOTÁNICO**, está conformado ciento setenta y cuatro (174) apartamentos destinados a vivienda de interés social (VIS) de renovación Urbana.

CUARTA. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE** solicitó a la **FIDUCIARIA** modificar el **CONTRATO DE ENCARGO**, con el fin de (i) ajustar la composición del **PROYECTO**, pasando de ciento setenta y cuatro (174) apartamentos a ciento setenta y dos (172), en consecuencia, ajustar la regulación del punto de equilibrio y (ii) modificar la cláusula 15.1 correspondiente al **IMPUESTO DE TIMBRE.**

QUINTA. Que, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 17.1 del **CAPÍTULO XVII** del **CONTRATO DE ENCARGO**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** y que las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **ENCARGANTES** requerirán de su previo consentimiento y autorización.

SEXTA. Que a la fecha se encuentran vinculados ciento setenta (170) **ENCARGANTES** a quienes se les notificó la modificación que por medio del presente otrosí se realiza, documentos que se adjuntan y hacen parte integral del presente documento como (Anexo No. 3).

SÉPTIMA. Que, de conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA** a través del presente **OTROSÍ No. 1**, de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. LAS PARTES de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la **CONSIDERACIÓN PRIMERA** y **TERCERA** del **CONTRATO DE ENCARGO**, consideración que para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN NO. 2-3 120806 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(...)

"CONSIDERACIONES

PRIMERA: *Que* ***EL FIDEICOMITENTE*** *se encuentra interesado en desarrollar un* ***PROYECTO*** *denominado* ***BOTÁNICO*** *50C-1839332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en adelante el* ***INMUEBLE****, ubicado Bogotá D.C., cuyo Folio se adjunte al presente contrato como* ***Anexo No. 3.***

El ***PROYECTO*** *denominado* ***BOTÁNICO*** *estará compuesto por ciento setenta y dos (172) apartamentos VIS de Renovación Urbana.*

(...)

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 veritas. 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 el* ***PROYECTO****, es decir, cuando se reciban ochenta y seis (86)* ***CONTRATOS DE ADHESIÓN.****"*

(...)

SEGUNDA. LAS PARTES de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la definición de **PROYECTO** del **CONTRATO DE ENCARGO**, numeral que para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

(...)

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

(...)

4. PROYECTO: *Se denominará de esta manera al* ***PROYECTO BOTÁNICO****, que será desarrollado por* ***EL FIDEICOMITENTE*** *sobre el* ***INMUEBLE.*** *Este proyecto estará compuesto por ciento setenta y dos (172) apartamentos VIS de renovación Urbana."*

(...)

TERCERA. LAS PARTES de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el numeral 3 correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE ENCARGO**, numeral que para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

(...)

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN NO. 2-3 120806 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

"CAPÍTULO II
OBJETO y BIENES

2.1 OBJETO DEL CONTRATO: *El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3° de la cláusula 4.3.*

(...)

*3. Que la **FIDUCIARIA** recibe 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 el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban ochenta y seis (86) **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.*

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

(...)

CUARTA. LAS PARTES de forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la cláusula 15.1. correspondiente al **IMPUESTO DE TIMBRE** del **CONTRATO DE ENCARGO**, numeral que para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

(...)

"CAPÍTULO XV
IMPUESTO DE TIMBRE

15.1 IMPUESTO DE TIMBRE. *Si de acuerdo con la normatividad tributaria vigente, la suscripción del presente documento genera el impuesto de timbre, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE** en su totalidad.*

*De igual manera, si de acuerdo con la normatividad tributaria vigente se genera impuesto de timbre al momento de suscribir, aceptar u otorgar, documentos y/o títulos valores, con ocasión de la ejecución del objeto del presente contrato, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**, quien podrá pagarlo directamente o indicar el tercero que, en cada caso, pagará la totalidad del mismo a la Fiduciaria."*

(...)

QUINTA: Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ENCARGO**, que no son objeto de aclaración, modificación o adición, a través del presente **Otrosí No. 1**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN NO. 2-3 120805 CELEBRADO ENTRE MENDEBAL S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

no contraríen lo estipulado en el presente documento en los mismos términos y condiciones en los que fueron inicialmente suscritos.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual contenido, a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025).

LA FIDUCIARIA,

Noguera Ricaurte, Andres

Firmado digitalmente por Noguera Ricaurte, Andres
Fecha: 2025.11.26 17:33:44 -05'00'

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: CACG Aprobó: DCAS

EL FIDEICOMITENTE,

DIANA CATALINA PUERTO ROMERO
Representante Legal
MENDEBAL S.A.S.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSION 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 1 de diciembre de 2025
SOLICITANTE:	MENDEBAL SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO				
DIRECCIÓN:	CALLE 63D 70 39				
APARTAMENTOS:	172	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					1,474 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					4,613,579 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					9,436 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					4,389,695 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 6,800,000	720,661 $/m²	16.4%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 21,280,618	2,255,311 $/m²	51.4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 8,541,261	905,199 $/m²	20.6%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 1,604,617	170,057 $/m²	3.9%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 3,193,697	338,467 $/m²	7.7%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 41,420,193	4,389,695 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 45,684,381	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 4,264,188	9.3%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 6,800,000	16.4%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 6,792,239	16.4%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 23,559,998	56.9%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 4,267,956	10.3%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 41,420,193	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA	FIRMA
Catalina Pierb R	Alejandra Rivero Jogano
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-F0121 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras en Miles COP$

1. RAZÓN SOCIAL DEL CONTRATISTA O ACUERDO CONSORCIAL MENDERAL SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO	4. Valor total de la inversión 8615.78	5. Valor del Lote (*) 1473.91	6. UNIDADES 172	7. CASA 0	8. LOTES 0
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA CALLE 63D 70 35	9. Fecha de iniciación 2025-dic-01	10. Fecha terminación del proyecto 2026-jul	11. Fecha terminación del proyecto 2027-jun	12. Fecha entrega del proyecto 2027-jul	

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. DIFERENCIA (Presupuesto - Flujo de caja)	Relación de la fecha del proyecto	Trimestre 1 (ago-oct 2024)	Trimestre 2 (nov-ene 2025)	Trimestre 3 (feb-abr 2025)	Trimestre 4 (may-jul 2025)	Trimestre 5 (ago-oct 2025)	Trimestre 6 (nov-ene 2026)	Trimestre 7 (feb-abr 2026)	Trimestre 8 (may-jul 2026)	Trimestre 9 (ago-oct 2026)	Trimestre 10 (nov-ene 2027)	Trimestre 11 (feb-abr 2027)	Trimestre 12 (may-jul 2027)	Trimestre 13 (ago-oct 2027)	Trimestre 14 (nov-ene 2028)	Trimestre 15 (feb-abr 2028)	Trimestre 16 (may-jul 2028)	Trimestre 17 (ago-oct 2028)	Trimestre 18 (nov-ene 2029)	Trimestre 19 (feb-abr 2029)	Trimestre 20 (may-jul 2029)	Trimestre 21 (ago-oct 2029)
FUENTES																									
16. VENTAS DE	6.000.000	6.000.000	0.000	6.000.000																					
17. VALOR SUBSIDIO VIS	5.750.229	5.750.229	0.000		3.834.764	196.527	940.777	196.527	377.322	196.527	196.527	247.266	252.502	252.478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. CRÉDITO INTERNO (CAMARCO)	25.555.000	29.599.996	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.590.000	0	7.330.090	4.817.745	3.671.285	2.614.017	1.068.294	0	0	0	0
19. CRÉDITO PARA CONSTRUCTOR		0	0.000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN	4.287.996	4.287.996	0.000											4.287.996											
21. VENTAS PROYECTO	41.416.425	41.416.425	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0		606.813	678.357	678.357	678.357	678.357	678.357	678.357	18.932.723	17.454.747	0	0
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0.000																						
23. TOTAL FUENTES	82.836.618	82.836.618	0.000		3.834.764	196.527	940.777	196.527	377.322	196.527	196.527	247.266	252.502	4.621.474	5.196.813	678.357	7.987.847	5.495.102	4.349.642	3.293.438	1.746.652	18.932.723	17.454.747	0	0
USOS					Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6	Trimestre 7	Trimestre 8	Trimestre 9	Trimestre 10	Trimestre 11	Trimestre 12	Trimestre 13	Trimestre 14	Trimestre 15	Trimestre 16	Trimestre 17	Trimestre 18	Trimestre 19	Trimestre 20	Trimestre 21
24. TERRENOS	6.000.000	6.000.000	0.000		2.720.000																		4.000.000		
25. COSTOS DIRECTOS	21.200.618	21.200.618	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	494.900	1.900.007	3.021.033	4.881.449	4.804.950	3.570.341	1.210.150	580.718	395.098	0	0	0
26. COSTOS INDIRECTOS	8.541.261	8.541.261	0.000		600.908	71.696	819.947	71.696	252.402	71.696	71.696	95.758	50.139	258.014	642.684	428.631	431.287	431.187	430.992	409.072	410.468	1.097.420	896.985	433.765	433.765
27. COSTOS FINANCIEROS	1.034.017	1.034.017	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.682	62.614	31.837	109.035	330.340	271.751	324.677	398.413	214.140	0	0
28. COSTOS DE VENTAS	3.193.047	3.193.047	0.000		471.296	124.830	124.830	124.830	124.830	124.830	124.830	124.830	151.945	151.945	151.945	151.945	151.945	151.945	151.945	151.945	170.220	200.918	19.359	19.359	19.359
29. INVERSIONES PROPIAS	9.792.229	9.792.229	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.792.229	0	0
30. CRÉDITO INTERNO (CAMARCO)	25.555.000	25.555.000	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.400.000	0	0	0	0	19.200.000	1.150.000	0	0
31. CRÉDITO PARTICULARES		0	0.000																						
32. OTROS USOS (*)		0	0.000																						
33. TOTAL USOS	71.772.439	71.772.439	0.000		3.834.764	196.526	940.777	196.526	377.232	196.526	196.526	247.236	202.082	905.828	2.994.298	4.163.664	8.876.053	5.496.182	4.349.673	2.130.968	1.495.071	20.692.457	12.931.265	512.089	512.089
34. SALDO CAJA PARCIAL	11.064.180	11.064.180			0	1	0	1	1	1	1	1	1	3.701.646	2.014.514	3.686.297	-896.546	1	0	1.161.439	251.612	-1.819.734	4.493.482	-512.089	-512.089
35. SALDO ACUMULADO					0	1	1	2	3	4	5	6	7	3.701.646	5.716.457	9.401.818	1.401.664	1.401.665	1.401.665	2.563.104	2.814.816	995.082	5.488.564	4.976.475	4.464.386

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

Cr 13. Cuando el valor de la inversión sea igual al valor del lote, no se debe diligenciar la seguda fila. Adicionar la fila 13. Terrenos

36. OBSERVACIÓN:

Catalina Pérez R.

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O REPRESENTANTE

Silvia Aguirre

38. FIRMA DEL QUIEN ELABORÓ

147

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA [illegible] CÓDIGO [illegible] VERSIÓN 12

AÑO DE VIGENCIA
Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a), Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2010, artículo 85, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-31	2. Solicitante: MENCEBAL SAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTANICO				
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	287,000	47.76	6,048	171.35		01/07/2027	$ 1,674,890
Valor mínimo	212,300	41.02	5,176	126.81			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 59		VIS RENURB 113		NO VIS RENURB 0
9. Observación:							
FILA VALIDACIÓN						Indicador p.k. Correspondiente de aplicación acuerdo 489 2011	NO
Totales	172	$ 46,684,381	7,186.51 m²	$ 13,784,389		29.83%	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	16. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APT- 1001	275,300	41.02	82,606	275,300	6,711	30.01%	VIS REN.URB
2	APT- 1002	271,000	41.02	81,315	546,300	6,607	30.01%	VIS REN.URB
3	APT- 1003	273,000	41.02	81,900	819,300	6,655	30.00%	VIS REN.URB
4	APT- 1004	275,000	41.02	82,500	1,094,300	6,704	30.00%	VIS REN.URB
5	APT- 1005	275,300	42.58	82,590	1,369,600	6,465	30.00%	VIS REN.URB
6	APT- 1006	275,300	41.02	84,300	1,644,900	6,711	30.62%	VIS REN.URB
7	APT- 1007	278,000	41.02	83,418	1,922,900	6,777	30.01%	VIS REN.URB
8	APT- 1008	276,000	41.02	83,400	2,200,900	6,777	30.00%	VIS REN.URB
9	APT- 1009	276,900	41.02	83,070	2,477,800	6,750	30.00%	VIS REN.URB
10	APT- 101	245,000	41.02	45,040	2,722,800	5,973	18.38%	VIS
11	APT- 1010	285,000	47.76	285,000	3,007,800	5,967	100.00%	VIS REN.URB
12	APT- 1011	266,935	41.02	80,081	3,274,735	6,507	30.00%	VIS REN.URB
13	APT- 102	245,000	41.02	74,600	3,519,735	5,973	30.45%	VIS
14	APT- 103	245,000	41.02	52,637	3,764,735	5,973	21.48%	VIS
15	APT- 104	245,000	41.02	73,500	4,009,735	5,973	30.00%	VIS
16	APT- 105	245,000	41.02	121,000	4,254,735	5,973	49.39%	VIS
17	APT- 106	245,000	41.02	47,100	4,499,735	5,973	19.22%	VIS
18	APT- 1101	279,000	41.02	83,700	4,778,735	6,802	30.00%	VIS REN.URB
19	APT- 1102	276,000	41.02	82,800	5,054,735	6,728	30.00%	VIS REN.URB
20	APT- 1103	276,000	41.02	84,500	5,330,735	6,728	30.62%	VIS REN.URB
21	APT- 1104	274,000	41.02	97,300	5,604,735	6,680	35.51%	VIS REN.URB
22	APT- 1105	279,000	42.58	85,050	5,883,735	6,552	30.48%	VIS REN.URB
23	APT- 1106	279,000	41.02	83,700	6,162,735	6,802	30.00%	VIS REN.URB
24	APT- 1107	279,000	41.02	279,000	6,441,735	6,802	100.00%	VIS REN.URB
25	APT- 1108	279,000	41.02	83,700	6,720,735	6,802	30.00%	VIS REN.URB
26	APT- 1109	279,000	41.02	55,800	6,999,735	6,802	20.00%	VIS REN.URB
27	APT- 1110	280,725	47.76	84,218	7,280,460	5,878	30.00%	VIS REN.URB

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA ACTUACIÓN CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 6

ANEXO DE NORMA
Cifras en miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literales y Artículo 7, parágrafo 1, Decreto 1533 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-01	2. Solicitante: INVIDEBAL SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al cual proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	287,000	47.76	6,049	171.35		01/07/2027	$ 1,674,890
Valor mínimo	212,399	41.02	5,179	126.81			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 69		VIS REN. URB 113		NO VIS/VIP 0
9. Observación:							
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Los Constructores se acogen como NO VIS?	NO

Totales	172	$ 45,884,381	7,186.01 m²	$ 13,784,389			29.86%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
28	APT- 1111	278,000	41.02	99,700	7,558,460	6,777	35.86%	VIS REN.URB
29	APT- 1201	279,000	41.02	55,800	7,837,460	6,802	20.00%	VIS REN.URB
30	APT- 1202	277,000	41.02	83,100	8,114,460	6,753	30.00%	VIS REN.URB
31	APT- 1203	277,000	41.02	83,100	8,391,460	6,753	30.00%	VIS REN.URB
32	APT- 1204	277,000	41.02	83,100	8,668,460	6,753	30.00%	VIS REN.URB
33	APT- 1205	280,900	42.58	104,900	8,949,360	6,597	37.34%	VIS REN.URB
34	APT- 1206	280,900	41.02	84,270	9,230,260	6,848	30.00%	VIS REN.URB
35	APT- 1207	280,900	41.02	84,270	9,511,160	6,848	30.00%	VIS REN.URB
36	APT- 1208	280,900	41.02	280,900	9,792,060	6,848	100.00%	VIS REN.URB
37	APT- 1209	279,000	41.02	93,500	10,071,060	6,802	33.51%	VIS REN.URB
38	APT- 1210	285,000	47.76	114,000	10,356,060	5,967	40.00%	VIS REN.URB
39	APT- 1211	285,000	41.02	85,500	10,641,060	6,948	30.00%	VIS REN.URB
40	APT- 1301	280,900	41.02	103,500	10,921,960	6,848	36.85%	VIS REN.URB
41	APT- 1302	279,900	41.02	83,970	11,201,860	6,824	30.00%	VIS REN.URB
42	APT- 1303	280,000	41.02	83,970	11,481,860	6,826	29.99%	VIS REN.URB
43	APT- 1304	280,000	41.02	84,000	11,761,860	6,826	30.00%	VIS REN.URB
44	APT- 1305	279,900	42.58	111,960	12,041,760	6,574	40.00%	VIS REN.URB
45	APT- 1306	280,900	41.02	84,270	12,322,660	6,848	30.00%	VIS REN.URB
46	APT- 1308	283,900	41.02	64,500	12,606,560	6,921	22.72%	VIS REN.URB
47	APT- 1309	279,900	41.02	84,900	12,886,460	6,824	30.33%	VIS REN.URB
48	APT- 1310	280,725	47.76	84,218	13,167,185	5,878	30.00%	VIS REN.URB
49	APT- 1311	281,900	41.02	84,570	13,449,085	6,872	30.00%	VIS REN.URB
50	APT- 1401	279,900	41.02	83,970	13,728,985	6,824	30.00%	VIS REN.URB
51	APT- 1402	279,900	41.02	83,970	14,008,885	6,824	30.00%	VIS REN.URB
52	APT- 1403	283,000	41.02	84,900	14,291,885	6,899	30.00%	VIS REN.URB
53	APT- 1404	283,000	41.02	84,900	14,574,885	6,899	30.00%	VIS REN.URB
54	APT- 1405	281,900	42.58	84,570	14,856,785	6,620	30.00%	VIS REN.URB

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 02/10/2024 CÓDIGO PM05-FO-121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras en miles COP$

Decreto 2183 de 1995, Artículo 1, Parágrafo 1 y Artículo 7, Resolución Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-01	2. Solicitante: MENDERAL SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	287,000	47.76	6,948	171.36		01/07/2027	$ 1,674,890
Valor mínimo	212,395	41.02	5,173	126.81			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0	VIS 59		VIS REN.URB 113			VIS VIVIENDA 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Los apartamentos de aparcado cumplen NO VIS?	NO

Totales	172	$ 45,884,381	7,186.01 m²	$ 13,784,388			29.86%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
55	APT- 1406	281,900	41.02	102,078	15,138,585	6,872	36.21%	VIS REN.URB
56	APT- 1407	281,900	41.02	84,570	15,420,585	6,872	30.00%	VIS REN.URB
57	APT- 1408	283,900	41.02	85,170	15,704,485	6,921	30.00%	VIS REN.URB
58	APT- 1409	281,900	41.02	84,570	15,986,385	6,872	30.00%	VIS REN.URB
59	APT- 1410	285,000	**47.76**	116,300	16,271,385	5,967	40.81%	VIS REN.URB
60	APT- 1411	279,900	41.02	83,974	16,551,285	6,824	30.00%	VIS REN.URB
61	APT- 1501	280,900	41.02	84,270	16,832,185	6,848	30.00%	VIS REN.URB
62	APT- 1502	280,900	41.02	84,380	17,113,085	6,848	30.04%	VIS REN.URB
63	APT- 1503	285,000	41.02	95,500	17,398,085	**6,948**	33.51%	VIS REN.URB
64	APT- 1504	285,000	41.02	85,500	17,683,085	**6,948**	30.00%	VIS REN.URB
65	APT- 1505	261,900	42.58	85,000	17,964,985	6,620	30.15%	VIS REN.URB
66	APT- 1506	281,900	41.02	85,400	18,246,885	6,872	30.29%	VIS REN.URB
67	APT- 1507	281,900	41.02	84,570	18,528,785	6,872	30.00%	VIS REN.URB
68	APT- 1508	283,900	41.02	85,170	18,812,685	6,921	30.00%	VIS REN.URB
69	APT- 1509	279,900	41.02	94,651	19,092,585	6,824	33.82%	VIS REN.URB
70	APT- 1510	285,000	**47.76**	114,000	19,377,585	5,967	40.00%	VIS REN.URB
71	APT- 1511	285,000	41.02	85,500	19,662,585	**6,948**	30.00%	VIS REN.URB
72	APT- 201	245,000	41.02	47,500	19,907,585	5,973	19.39%	VIS
73	APT- 202	245,000	41.02	34,500	20,152,585	5,973	14.08%	VIS
74	APT- 203	245,000	41.02	69,895	20,397,585	5,973	28.53%	VIS
75	APT- 204	245,000	41.02	48,000	20,642,585	5,973	19.59%	VIS
76	APT- 205	245,000	42.58	74,600	20,887,585	5,754	30.45%	VIS
77	APT- 206	245,000	42.58	56,000	21,132,585	5,754	22.86%	VIS
78	APT- 207	245,000	41.02	35,000	21,377,585	5,973	14.29%	VIS
79	APT- 208	245,000	41.02	84,000	21,622,585	5,973	34.29%	VIS
80	APT- 209	245,000	41.02	63,000	21,867,585	5,973	25.71%	VIS
81	APT- 210	245,000	41.02	34,500	22,112,585	5,973	14.08%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/10/2024 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Valores en miles COP$

Decreto 2060 de 2004, Artículo 1, Inciso 1 y Artículo 7, Parágrafo, Decreto 19 de 2012, artículo 135, Parágrafo

1. Fecha elaboración 2025-03-01	2. Solicitante: MENDOZAL SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda VIVENDA NIU, TRAMILLAR VIS - BOTÁN CC			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	297,000	47.76	6,949	171.36		01/07/2027	$ 1,674,690
Valor mínimo	212,336	41.02	5,173	126.81			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS 0		VIS 59		> 2 HSMLV 113		NO VIVIENDA 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Un Constructor no puede contar con 100 VIS?	NO
Totales	172	$ 46,584,381	7,186.01 m²	$ 13,784,389		29.60%	

ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Costo inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Costo inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
82	APT- 211	245,000	41.02	34,500	22,357,585	5,973	14.08%	VIS
83	APT- 212	280,000	47.76	84,000	22,637,585	5,863	30.00%	VIS REN.URB
84	APT- 213	245,000	41.02	47,500	22,882,585	5,973	19.39%	VIS
85	APT- 214	245,000	42.62	47,555	23,127,585	5,745	19.41%	VIS
86	APT- 215	245,000	42.65	205,000	23,372,585	5,744	84.08%	VIS
87	APT- 301	247,000	41.02	48,100	23,619,585	6,021	19.47%	VIS
88	APT- 302	247,000	41.02	60,700	23,866,585	6,021	24.57%	VIS
89	APT- 303	247,000	41.02	48,200	24,113,585	6,021	19.51%	VIS
90	APT- 304	247,000	41.02	48,100	24,360,585	6,021	19.47%	VIS
91	APT- 305	247,000	42.58	47,100	24,607,585	5,801	19.07%	VIS
92	APT- 306	247,000	42.58	35,100	24,854,585	5,801	14.21%	VIS
93	APT- 307	247,000	41.02	49,140	25,101,585	6,021	19.89%	VIS
94	APT- 308	247,000	41.02	48,124	25,348,585	6,021	19.48%	VIS
95	APT- 309	247,000	41.02	48,100	25,595,585	6,021	19.47%	VIS
96	APT- 310	247,000	41.02	48,100	25,842,585	6,021	19.47%	VIS
97	APT- 311	247,000	41.02	49,850	26,089,585	6,021	20.18%	VIS
98	APT- 312	285,000	47.76	85,500	26,374,585	5,967	30.00%	VIS REN.URB
99	APT- 313	247,000	41.02	74,100	26,621,585	6,021	30.00%	VIS
100	APT- 314	247,000	42.62	35,100	26,868,585	5,795	14.21%	VIS
101	APT- 315	247,000	42.65	48,100	27,115,585	5,791	19.47%	VIS
102	APT- 401	247,000	41.02	49,500	27,362,585	6,021	20.04%	VIS
103	APT- 402	247,000	41.02	48,100	27,609,585	6,021	19.47%	VIS
104	APT- 403	245,000	41.02	127,500	27,854,585	5,973	52.04%	VIS
105	APT- 404	247,000	41.02	48,100	28,101,585	6,021	19.47%	VIS
106	APT- 405	247,000	42.58	35,220	28,348,585	5,801	14.26%	VIS
107	APT- 406	247,000	42.58	83,000	28,595,585	5,801	33.60%	VIS
108	APT- 407	247,000	41.02	48,524	28,842,585	6,021	19.65%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 09/11/2016 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANCHO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal c) y literal f, literal c) y Decreto 1469 de 2010, artículo 103, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-dic-01	MONDEGAL SAS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) parqueo cercano miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	297,000	47.76	6,043	171.35		01/07/2027	$ 1,674,890
Valor mínimo	212,000	41.02	5,173	126.61			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS 0		VIS 59		VIS REN URB 113		VIS OTROS 0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante
	Catalina Rueda R.

FILA VALIDACIÓN		Indique: ¿Los Construcción se ejecuta como NO VIS?	NO

Totales	172	$ 45,684,381	7,186.01 m²	$ 13,784,309			29.66%	
ITEM	11. Identificación de la vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
109	APT- 408	247,000	41.02	35,500	29,089,585	6,021	14.37%	VIS
110	APT- 409	245,000	41.02	47,500	29,334,585	5,973	19.39%	VIS
111	APT- 410	247,000	41.02	35,100	29,581,585	6,021	14.21%	VIS
112	APT- 411	247,000	41.02	48,100	29,828,585	6,021	19.47%	VIS
113	APT- 412	285,000	47.76	114,000	30,113,585	5,967	40.00%	VIS REN.URB
114	APT- 413	247,000	41.02	48,100	30,360,585	6,021	19.47%	VIS
115	APT- 414	247,000	42.62	35,160	30,607,585	5,795	14.23%	VIS
116	APT- 415	247,000	42.65	48,100	30,854,585	5,791	19.47%	VIS
117	APT- 501	250,000	41.02	62,500	31,104,585	6,095	25.00%	VIS
118	APT- 502	250,000	41.02	49,000	31,354,585	6,095	19.60%	VIS
119	APT- 503	250,000	41.02	36,000	31,604,585	6,095	14.40%	VIS
120	APT- 504	250,000	41.02	54,000	31,854,585	6,095	21.60%	VIS
121	APT- 505	250,000	42.58	36,022	32,104,585	5,871	14.41%	VIS
122	APT- 506	250,000	41.02	49,000	32,354,585	6,095	19.60%	VIS
123	APT- 507	250,000	41.02	53,100	32,604,585	6,095	21.24%	VIS
124	APT- 508	250,000	41.02	49,180	32,854,585	6,095	19.67%	VIS
125	APT- 509	250,000	41.02	36,140	33,104,585	6,095	14.46%	VIS
126	APT- 510	285,000	47.76	122,000	33,389,585	5,967	42.81%	VIS REN.URB
127	APT- 511	250,000	41.02	36,000	33,639,585	6,095	14.40%	VIS
128	APT- 601	263,000	41.02	78,900	33,902,585	6,412	30.00%	VIS REN.URB
129	APT- 602	259,000	41.02	77,700	34,161,585	6,314	30.00%	VIS REN.URB
130	APT- 603	259,000	41.02	103,600	34,420,585	6,314	40.00%	VIS REN.URB
131	APT- 604	263,000	41.02	78,900	34,683,585	6,412	30.00%	VIS REN.URB
132	APT- 605	259,000	42.58	78,000	34,942,585	6,083	30.12%	VIS REN.URB
133	APT- 606	259,000	41.02	77,700	35,201,585	6,314	30.00%	VIS REN.URB
134	APT- 607	263,000	41.02	50,430	35,464,585	6,412	19.17%	VIS REN.URB
135	APT- 608	263,000	41.02	78,900	35,727,585	6,412	30.00%	VIS REN.URB

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/11/2019 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ACUERDO DE SOATIVO
Cifras cifras COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 1, literal c) a Decreto 1160 de 2010, en cuale 1 de Marzo 2

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3. Nombre del proyecto de Vivienda
2025-dic-01	NENDERAL SAS	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	287,000	47.76	6,948	171.36		01/07/2027	$ 1,674,890
Valor mínimo	212,386	41.02	5,179	126.81			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS 0		VIS 59		VIS NO URB 113		NO VIS/VIS 0

9. Observación:	
	Catalina Perdomo 10 Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Un Construcción se aprobó como NO VIS? NO

Totales	172	$ 45,684,381	7,196.01 m²	$ 13,784,389			28.90%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
136	APT- 609	263,000	41.02	78,900	35,990,585	6,412	30.00%	VIS REN.URB
137	APT- 610	285,000	47.76	114,000	36,275,585	5,967	40.00%	VIS REN.URB
138	APT- 611	259,000	41.02	77,700	36,534,585	6,314	30.00%	VIS REN.URB
139	APT- 701	266,000	41.02	79,800	36,800,585	6,485	30.00%	VIS REN.URB
140	APT- 702	262,000	41.02	78,624	37,062,585	6,387	30.01%	VIS REN.URB
141	APT- 703	262,000	41.02	80,700	37,324,585	6,387	30.80%	VIS REN.URB
142	APT- 704	262,000	41.02	78,632	37,586,585	6,387	30.01%	VIS REN.URB
143	APT- 705	269,000	42.58	53,800	37,855,585	6,318	20.00%	VIS REN.URB
144	APT- 706	269,000	41.02	149,000	38,124,585	6,558	55.39%	VIS REN.URB
145	APT- 707	269,000	41.02	80,700	38,393,585	6,558	30.00%	VIS REN.URB
146	APT- 708	269,000	41.02	80,700	38,662,585	6,558	30.00%	VIS REN.URB
147	APT- 709	269,000	41.02	80,700	38,931,585	6,558	30.00%	VIS REN.URB
148	APT- 710	285,000	47.76	185,000	39,216,585	5,967	64.91%	VIS REN.URB
149	APT- 711	262,000	41.02	75,445	39,478,585	6,387	28.80%	VIS REN.URB
150	APT- 801	271,400	41.02	81,420	39,749,985	6,616	30.00%	VIS REN.URB
151	APT- 802	271,400	41.02	81,420	40,021,385	6,616	30.00%	VIS REN.URB
152	APT- 803	265,000	41.02	79,500	40,286,385	6,460	30.00%	VIS REN.URB
153	APT- 804	265,000	41.02	79,500	40,551,385	6,460	30.00%	VIS REN.URB
154	APT- 805	271,400	42.58	81,420	40,822,785	6,374	30.00%	VIS REN.URB
155	APT- 806	271,400	41.02	271,400	41,094,185	6,616	100.00%	VIS REN.URB
156	APT- 807	271,400	41.02	81,420	41,365,585	6,616	30.00%	VIS REN.URB
157	APT- 808	271,400	41.02	54,280	41,636,985	6,616	20.00%	VIS REN.URB
158	APT- 809	271,400	41.02	81,420	41,908,385	6,616	30.00%	VIS REN.URB
159	APT- 810	287,000	47.76	86,125	42,195,385	6,009	30.01%	VIS REN.URB
160	APT- 811	269,000	41.02	80,700	42,464,385	6,558	30.00%	VIS REN.URB
161	APT- 901	271,000	41.02	82,117	42,735,385	6,607	30.30%	VIS REN.URB
162	APT- 902	271,000	41.02	81,300	43,006,385	6,607	30.00%	VIS REN.URB

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA CÓDIGO VERSIÓN

INICIO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 1196 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, parágrafo 1; Decreto 10 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-31	2. Solicitante: MENCEBAL SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTANICO			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	287,000	47.76	6,048	171.35		01/07/2027	$ 1,674,890
Valor mínimo	212,396	41.02	5,178	126.81			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 59		VIS PRIORITARIA 113		NO VIVIENDA 0
9. Observación:							
FILA VALIDACIÓN						Indique si la información es aprobada como NO VIS?	NO
Totales	172	$ 45,684,381	7,186.01 m²	$ 13,784,309		29.88%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
163	APT- 903	266,000	41.02	80,400	43,274,385	6,533	30.00%	VIS REN.URB
164	APT- 904	266,000	41.02	89,885	43,542,385	6,533	33.54%	VIS REN.URB
165	APT- 905	275,000	42.58	82,500	43,817,385	6,458	30.00%	VIS REN.URB
166	APT- 906	275,000	41.02	82,500	44,092,385	6,704	30.00%	VIS REN.URB
167	APT- 907	276,300	41.02	82,890	44,368,685	6,736	30.00%	VIS REN.URB
168	APT- 908	276,300	41.02	82,890	44,644,985	6,736	30.00%	VIS REN.URB
169	APT- 909	274,000	41.02	82,200	44,918,985	6,680	30.00%	VIS REN.URB
170	APT- 910	285,000	47.76	114,000	45,203,985	5,967	40.00%	VIS REN.URB
171	APT- 911	266,000	41.02	80,400	45,471,985	6,533	30.00%	VIS REN.URB
172	APT- 1307	212,396	41.02	63,719	45,684,381	5,178	30.00%	VIS
173								

190

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024 CÓDIGO PM08-FO124 VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO
ESTRATO: 3 — No. de unidades de vivienda: 172
DIRECCIÓN: CALLE 65D # 70-39
CONSTRUCTORA: MENDEBAL S.A.S
FECHA (dd-mm-aa): 6/11/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 552 del 2023? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? ☐ SI ☑ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.U-5.2 Estructura ecológica principal" ☐ SI ☑ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? ☐ SI ☑ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☐ SI ☑ NO

Seleccione de que tipo:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. ☐
* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto ☐
* Productos o Materiales que cuentan con el Sello Ambiental Colombiano (SAC) ☐
* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo ☐
* Pintura para espacios interiores con los siguientes niveles de contenido orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L. Pintura Brillante <100 g/L. Pintura Brillo Alto: < 150 g/L. ☐
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14025 en concreto ☐
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14025 en aceros estructurales ☐
* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044. ☐
* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros. ☐

2.7. CIMENTACIÓN — Descripción técnica y materiales utilizados:

Unidad estructural 2: Sobre los pilotes se construyen dados y vigas y placa de primer piso de tipo aligerada, en concreto de 4000 psi
Unidad estructural 1 y 3: Sobre los pilotes se construye placa aligerada, en concreto de 3000 psi.

2.8. PILOTES ☑ SI ☐ NO — Tipo de pilotaje utilizado:

Unidad estructural 2: Pilotes preexcavados y fundidos en sitio 1.- 50m, en concreto de 4000 psi.
Unidad estructural 1 y 3: Pilotes preexcavados y fundidos en sitio 1.20m, en concreto de 3000 psi.

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema estructural con muros de concreto reforzado con capacidad moderada de disipación

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo estructural de perforación vertical y doble pared, en algunos pisos de las fachadas

2.10.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

Bloque N4 de perforación vertical en muros no estructurales al interior de apartamentos

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☐ SI ☐ NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Los muros internos de apartamentos no se pañetan y quedan en concreto a la vista salvo los muros de la ducha que se pañetan

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	☒ SI	☐ NO	LAMINA COLD ROLLED	☐ SI	☐ NO
P.V.C.	☐ SI	☐ NO	OTRA	☐ SI	Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Marco en aluminio

Espesor del vidrio: 4 mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto revestidos con graniplast. Paños en ladrillo de perforación vertical color rojo a la vista. Balcones con barandas metálicas color negro

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Piso de peatón y calzada en tableta cinaca ó similar. Piso recepción en cerámica.

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde ☐ SI ☒ NO Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto a la vista. Barandas en estructura metálica color negro

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Muro en mampostería y graniplast por costados sur y occidente. Cerramiento metálico color negro por costado norte y oriente.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en concreto reforzado e impermeabilizado con membrana pvc

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☒ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	Dos equipos de 8 personas
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☒ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☒ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☒ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO	En terraza piso 16
3.6. GIMNASIO	☒ SI	☐ NO	Dotado con rack de pesas, caminadora, dos bicicletas de spinning, 2 colchonetas y 1 saco de boxeo
3.7. SAUNA	☐ SI	☒ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☒ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☒ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO	Al lado del acceso vehicular
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☐ NO	Todos los parqueaderos son comunales
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☒ SI	☐ NO	Suplencia parcial para ascensores, equipos de bombeo e iluminación de emergencia
3.13. SUBESTACION ELÉCTRICA	☒ SI	☐ NO	De 400Kva

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que la modifique o sustituya ☐ SI ☒ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*K? ☐ SI ☒ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☐ SI ☒ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Puerta metálica de una hoja color blanco mate, cerradura de sobreponer de cilindro simple

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Concreto a la vista
4.5.2. HALLS	Concreto a la vista
4.5.3. HABITACIONES	Concreto a la vista
4.5.4. COCINAS	Concreto a la vista
4.5.5. PATIOS	

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Ladrillo perforación vertical doble pared a la vista y algunos paños en graniplast

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	En concreto y/o mampostería a la vista
4.7.2. HABITACIONES	En concreto y/o mampostería a la vista
4.7.3. COCINAS	En concreto y/o mampostería a la vista
4.7.4. PATIOS	

4.8. COCINAS Características

4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO	
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	De cuatro puestos a gas
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	En acero inoxidable con estufa incluida
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☒ NO	
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	En piedra sintética, sin poceta

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 10 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☒ NO

4.9. BAÑOS

			Características:
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO	
4.9.3. ENCHAPE PARED	☐ SI	☒ NO	
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO	
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 4.6
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5.15
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 4.18
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 9.25

4.10. ILUMINACION

			Características:
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☐ SI	☒ NO	Rosetas en placa y/o paredes
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO	
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO	
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☒ NO	
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☒ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETILAP para los espacios regularmente ocupados) ☒ SI ☐ NO

			Características:
4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO	
4.11.2. ESTUDIO	☐ SI	☐ NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO	

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

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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

Catalina Pardo

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5(P) - Bogotá D.C.

ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ

No. de Radicación:	11001-5-25-0662
Radicado SNR:	11001-5-25-0662
Acto Administrativo No.	11001-5-25-2319
Fecha de Radicación:	07-may.-2025
Fecha Debida forma:	07-may.-2025
FECHA DE EXPEDICIÓN:	10-sep.-2025
FECHA DE EJECUTORIA:	12 SEP 2025
VIGENCIA:	27 MAR 2027
PÁGINA	1

LA CURADORA URBANA No. 5(P) DE BOGOTÁ D.C., ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ, en ejercicio de las facultades que le confieren la Ley 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 545 de 2021 y el Decreto Distrital 555 de 2021 y

CONSIDERANDO

1.SOLICITANTE: Que la Sociedad MENDEBALS S.A.S. NIT 860531475-3 Representante Legal DIANA CATALINA PUERTO ROMERO CC 53026093 Propietaria del Predio LA CABAÑA NO 50014388-7, presentó solicitud de Modificación Licencia (vigente) de Construcción en el (los) predio(s) (Urbano(s) ubicado(s)) en la dirección AK 70 69 C 30 Actual con Chip(s) AAA0271SRTD y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C1889339, Urbanización LA CABAÑA, Manzana 1, Lote(s): 1,2,3,4,5,7,6.

2.ANTECEDENTES: Que los antecedentes del predio son:

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición	Fecha Ejecutoria
11001-5-23-1839	11001-5-24-0676	Licencia de Construcción	22-may.-2024	27-may.-2024
11001-5-24-0526	11001-5-24-2344	Modificación Licencia (vigente) de Construcción	13-nov.-2024	19-nov.-2024

3.MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se no verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de vivienda vigentes según el(los) marco normativo:

TRATAMIENTO	POT Dec 555/2021	UPL No.25 - Tibabuyes	CODIGO UPZ	NSR - 10	
AREA ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE	Art. Estratégicos	No Aplica		
TRATAMIENTO	RENOVACIÓN	NORA	AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL		
ZONA SISMICA	REVOCACION EN MASA 2010	IN INDICACION No	RIESGO CONTRACCIÓN	ACUIFERO 300	

4.COMUNICACIÓN VECINOS: Que mediante comunicaciones enviadas por correo certificado, se cumplió con la información a vecinos, conforme lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5.VALLA: Que reposa en el expediente las registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de solicitud en la que se informa a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6.CONSTITUCIÓN EN PARTE: Que ningún vecino ni tercero interesado se constituyó en parte dentro del trámite.

7.PAGOS: Que el peticionario canceló los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.B.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar **MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN** en el predio urbano, ubicado en la dirección AK 70 69 C 30 Actual con Chip(s) AAA0271SRTD y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C-1889339 en la Localidad de Engativá para modificar el proyecto aprobado de Vivienda Multifamiliar VIS, con cuarenta y ocho (48) unidades, en el Acto Administrativo No. 11001-5-24-2344 del 19 de noviembre de 2024 (vigente), se mantienen las características restantes.

ARTÍCULO 2. Titular(es) de la Licencia de Construcción: MENDEBALS S.A.S. NIT 860531475-3 Representante Legal DIANA CATALINA PUERTO ROMERO CC 53026093

ARTÍCULO 3. Profesionales Responsables:

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidad	Matrícula Profesional
Ingeniero	DAVID VIVAS BARRANZA	Cédula de Ciudadanía 1057114430	Diseñador Independiente	25252108223
Ingeniero	ALFONSO JUAREZ SARMIENTO	Cédula de Ciudadanía 79154597	Calculista	25202-24489
Ingeniero	WILLIAM ARCELIO BAHER ESPINOSA	Cédula de Ciudadanía 79500643	Constructor Responsable	25202-065724
Ingeniero	CARLOS BARRERO	Cédula de Ciudadanía 79508614	Director Técnico Hidráulico	25202-40747
Arquitecta	MARIA CEDANO	Cédula de Ciudadanía 79757424	Arquitecto Proyectista	A25202251757202
Ingeniero	WILSON MORENO BENAVIDES	Cédula de Ciudadanía 79493607	Geotecnia	25202-27334

ARTÍCULO 4. Características del Proyecto:

4.1 Nombre del Proyecto: VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - BOTÁNICO

4.2 Estratos: 3

4.3 Uso:

DESCRIPCIÓN USO	ESCRITO	# UNIDADES	PRIVADAS	ADICIONAL	Estacionamientos	
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	No Aplica	192	0	24	Residente:	21
Sistema: Sobre Individual	Total	192	0	24	Discapacitados:	0
					Motos:	4
					Motocarrilidad:	0
					Cargue Emergencia:	1
					Cargue y Descargue:	0
					Bicicletas:	125
					Discapacitados:	

4.5 Cuadro de Áreas:

PROPIEDAD HORIZONTAL		USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE:	1429,91								
SOTANO(S):	135,23	VIVIENDA	0,00	14,08	14,08	0,00	9.421,70	0,00	9.435,78
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	701,09	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	8474,39	INSTITUCIONAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DERE PRIMER PISO:	702,82	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	9435,78	TOTAL INTERV	0,00	14,08	14,08	0,00	9.421,70	0,00	9.435,78
		GRAVAMEN	5274,39	AREA GRAVAMEN	54,35	Tot Const	9435,78		
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades	0	Area (m2)	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	192	Area (m2)	21.632,58
VIVIENDA VIP	No. Unidades	0	Area (m2)	9435,78	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2)	0
CARGAS VIP	No Unidades	0	Area (m2)	0	Los valores que aparecen en la tabla corresponden a los metros cuadrados de vivienda de interés social y unidades de vivienda de interés social del proyecto.				

4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetría		4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público		4.6.3 Aislamientos		
		ANTEJARDIN		TIPOLOGIA:	ADOSADA	
NO PISOS VARIABLES	LO VIGENTE			AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
ALTURA MAX EN METROS	LO VIGENTE	LO VIGENTE		LATERAL	LO VIGENTE	Emp. cons. Pers
SOTANOS	LO VIGENTE	LO VIGENTE		LA ESQUINA	LO VIGENTE	Emp. cons. Pers
SEMISOTANO	LO VIGENTE	CERRAMIENTO		4.6.4 Equipamiento Comunal Privado		
NO. EDIFICIOS	LO VIGENTE	Altura NO APLICA Amb. Longitud: 0		DESTINACION	%	M2
HOR. MULTIFUNCIONAL	NO	VOLADO		TOTAL APORTADA	30,4	1012,4
AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO	LO VIGENTE		SERVICIOS COMUNALES	37,58	394,41
4.6.5 Indices		LO VIGENTE		ESPACIOS ASOCIADOS	37,58	407,65
INDICE DE OCUPACION	0,59	SEPARACION DE ESTACIONAMIENTOS CONTRA ZONAS VERDES O SERVICIOS PUBLICOS	0 MTS	4.6.6 Otros Cerramientos		
INDICE DE CONSTRUCCION	4,97			Uso	Tipo	Nivel / M.V.
4.6.7 Estructura				Vivienda Multifamiliar	Ind. Inf.	Cimiento / 2,05
TIPO DE CIMENTACION	Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Marco De Concreto Zona	Vivienda Multifamiliar	Sum. Cons.	Columnas / 30,56
MATERIAL DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO DE NO REG.	Irreg.	Vivienda Multifamiliar	Sum. Cons.	Balcones / 134,8
FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE	No	VIGENTE	3			
OTROS						

ARTÍCULO 5. Documentos/Planos para Integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico [4] / Memoria de Cálculo [4] / Planos de Sótanos [1] / Planos Estructurales [2] / Planos de Cimentación [1] / Memoria de Cálculo elem no estructurales [1] / Certificación de Ingeniero [1] / Informe Ing. Rev. Independiente [1] / Certificación Ing. Rev. Independiente [1] / Memoria de cálculo elem no estructurales [1] / Certificación de Ingeniero [1] / Informe Ing. Rev. Independiente [1] / Certificación Ing. Rev. Independiente [1]

ARTÍCULO 6. La presente modificación de Licencia de Construcción tiene vigencia hasta el 27 de marzo del 2027.

ARTÍCULO 7. Prestaciones: • El área y/o unidades del predio según Licencia de Construcción No. 11001-5-24-0526 con fecha de noviembre de 2024 (vigente). • La presente modificación de Licencia vigente se realiza con fundamento en las normas urbanísticas que tuvieron de base para la expedición de la Licencia y corresponde a lo aprobado en el presente acto administrativo, dando cumplimiento a las obligaciones urbanísticas y/o arquitectónicas exigidas para el proyecto por medio del respectivo pago compensatorio, tales como: a) cesión de zonas verdes y/o comunales, b) cesión de vías locales, c) pago por valor de $105.904.930, d) cesión urbanística de carácter en suelo para espacio público por un valor de $450.552.279 y obligaciones urbanísticas de carácter de infraestructura de servicios públicos por un valor de $157.059.850. • Reposa en el expediente oficios de responsabilidad de Constructor, dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución No. 0462 de 2013 sobre obligaciones mínimas de seguridad establecidas en la RETIE y la Resolución No. 4262 de 2012 y sus modificaciones, según las normas RITE. • De acuerdo con la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 se establece condicionamiento a quien al realizar la operación técnica según el Reglamento de Propiedad Horizontal, dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 007 de 2017 de la Comisión Nacional de Precios y la certificación emitida por el ejecutor de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 945 de 2017 de la Comisión Nacional de Precios y la certificación emitida por el ejecutor de elementos no estructurales. Presentar revisión técnica independiente de los diseños de elementos no estructurales, realizada por el ingeniero civil Jorge Andrés Vega con M.P. 25202-103607 STD, cumpliendo con lo establecido en el parágrafo del Artículo 945 del Decreto 945 de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por el Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

CURADORA URBANA No. 5(P) - Bogotá D.C. ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ	No. de Radicación 11001-5-25-0662 Radicado SNR 11001-5-25-0662	2

ARTICULO 8.Cargas Urbanísticas

POT 555) PEMP			
Nombre obligación	Aplica	Resolución y Cifra	Fecha
Cesión en vías para espacio público	No		
Infraestructura y prestación de servicio de Tiempo público	No		
Obligación vía	No		
Obligación vía	No		
Redes locales e infraestructura sistema pluvial colectiva y/o cantidad	No		
Zona de cesión para equipamiento comunal público	No		
Ida estar ambientales área	No		
Compensación Espacio Público y Equipamiento Reconocimiento	No		
Compensación Espacio Público y Equipamiento Ampliación	No		
Regularización y Ocupación Antejardines	No		

ARTICULO 9.Impuestos, gravamenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
De Ejecución Urbana	09-sep-2025	25320000833	$14.704.376.000.00	$0.00	1455.76

ARTICULO 10.Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, la efectiva observancia y cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11.Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, conforme con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12.Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.8.6

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la estabilidad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por las autoridades competentes.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o cuando el manejo, recuperación o reforestación ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y actuaciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y actuaciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazare a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que nombró la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previo la ocupación y/o tenencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo la previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación acarreará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos o en los que el fideicomiso retenga la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá preverse el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. El responsable legal del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa de constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas calificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la ejecución de las obras.
18. Esta Licencia no autoriza talar, arborizar, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la entidad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra o el último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido en la Resolución 5104 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP, Decreto 800 de 2023 y las normas que la modifiquen o complementen).
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y estará contractualmente con los perjuicios que se causaren o tuvieren en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las aceras correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que la modifique o complemente)
24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para lo cual debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
a. Construir con desconocimiento a lo aprobado en la licencia. Uso diferente al aprobado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o escombro, de conformidad con las leyes vigentes.
c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el anden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos en zonas residenciales.
26. El conjunto residencial debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 583 del 5 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Desarrollo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARGARITA CASANOVA RUIZ
CURADORA URBANA 5(P) BOGOTÁ D.C.

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
Laura Matamoros López MP A61692018-1020798649	Camilo Castro Cordoba MP 25202000298 CND	Luisa Fernanda Perez Montagut T-109252-D1

196

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación: 11001-5-24-0525
Radicado SNR: 11001-5-24-0525

Acto Administrativo No.: 11001-5-24-2566

Fecha de Radicación: 18-nov.-2024
Fecha de Ejecutoria: 19-nov.-2024

Fecha de Expedición: 13-nov.-2024

Fecha de Registro: 19 NOV 2024

Vigencia: 27 MAR 2027

Página:

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 138 de 2020, y

CONSIDERANDO

1. SOLICITANTE: [illegible] S.A.S. [illegible] Representante Legal [illegible] propietario del predio [illegible] Matrícula Inmobiliaria No. [illegible] y Nomenclatura [illegible]

2. PROPIETARIOS: Que los antecedentes de propiedad son:

Escritura Pública	Acto Administrativo Anterior	Notaría	Fecha Expedición	Fecha Ejecutoria
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

3. MARCO NORMATIVO: Que en [illegible] el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, según el siguiente cuadro:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

4. COMUNICACIÓN VECINOS: [illegible]

5. VALLA: [illegible]

6. CONSIDERACIÓN ESPECIAL: [illegible]

7. FACTORES: [illegible]

RESUELVE

ARTÍCULO 1. [illegible]

ARTÍCULO 2. [illegible]

ARTÍCULO 3. [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ARTÍCULO 4. Características del Proyecto

4.1 Número del Proyecto: [illegible]

4.2 Usos

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

4.3 Estacionamientos

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

4.4 Cuadro de Áreas

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación 11001-5-24-0526 Radicado SNR 11001-6-24-0526	2

ARTÍCULO 8 Cargas Urbanísticas

POT 555 / 2021			
Nota de Liquidación			
Destinación al espacio público	Aplica	Resolución y Oficio	Fecha
Vías vehicular, peatonal o ciclovía de servicio de franja de cesión	SI	Oficio No. 2-2024-62090	23/10/2024
Obligaciones	NO		
Obligaciones	SI	Resolución No. 237	17/10/2024
Obligaciones	SI		
Redes, ductos e infraestructura para el espacio público o elementos arquitectónicos	SI	Oficio No. 2-2024-62090	23/10/2024
Vías de carácter metropolitano con sección mayor	NO		
Redes de carácter general	NO		
Componentes de Espacio Público y Equipamientos Colectivos	NO		
Componentes de Espacio Público y Equipamientos Públicos	NO		
Redes de Servicios Públicos domiciliarios	NO		

ARTÍCULO 9 Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Gravada
Delineación Urbana	24-oct-2024	24-0000-0000-0000	$ 1.996.874.000,00	$0,00	1472,54
Obligación (Bonificación Espacio Público) (POT 555)	07-nov-2024	24-0000-0000-0000	$0,00	$460.581.079,00	494,78
Obligación (VIP/VIS)	18-nov-2024	RESOLUCIÓN 277 DE 18-OCT-2024	$0,00	$1.06.204.980,00	504,22

ARTÍCULO 10. Control Urbano. Corresponde a la Alcaldía Local adelantar el respectivo Control Urbanístico por incumplimiento de las disposiciones de POT, lo anterior dentro del ámbito de sus competencias establecidas en el Decreto Ley 140 de 2012, el Decreto Ley 140 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo único de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO 11. Notificación. El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a quien(es) pueda(n) ser afectado(s) por el mismo, de acuerdo con el estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12. Recursos. Contra el presente Acto Administrativo procederán los recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Asuntos Administrativos Locales de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.4.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salud y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y desechos a que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, salvo en los proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo ambiental o información ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiental y desarrollo sostenible en materia de cerramiento de obra.
4. Cuando la Fase de licencia de construcción solicitada Autorización de Ocupación de Inmuebles diligenciar las actas de entrega de los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación de diseñadores estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios correspondientes, así como las consultorías, supervisiones y/o interventorías a que hacen referencia los artículos 2.2.4.1.2.3.4 y 2.2.4.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles el profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de las obras o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, en que no más la obligación del profesional saliente hasta el mes de la licencia.
7. Obtener previa ejecución y/o mantenimiento de las redes, edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ejecución emitido por parte de la Persona Jurídica Independiente que cumpla con el Título 6 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ejecución deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016, su no presentación de la escritura se tendrá como hecho y negativo el Certificado Técnico de Ejecución acompañado de sus anexos correspondientes. Lo anterior lo prevé el artículo 9 del Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere en el caso también en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Remitir, por el caso de proyectos que requieran, para su revisión independiente, copia de los datos de la aprobación bajo su responsabilidad que se expidan, así como el desarrollo de la obra, así como el certificado de ejecución, a las curadurías o autoridades competentes para ejercer el control urbano o a quien ejerza funciones de control urbano, así como también el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de proyectos de urbanismo que el Solicitante solicite la ejecución del predio vía de la licencia de construcción, se deberá llevar en el correspondiente cronograma de obra que es el responsable de esta obligación.
9. Redactar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que sean en los términos de construcción Sismo Resistente.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua que establezcan en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital en materia de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones con la licencia en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se ejecutarán las obras.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto, o el vigente de licencia o acorde a entrega material de las áreas de cesión.
16. Es responsabilidad del propietario de las instalaciones eléctricas ventajosas en la etapa de construcción que las diversas de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 10 del anexo general Técnico de Instalaciones Eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Las responsables de las obras por los predios deberán tener el Sistema de Riesgo de remoción y/o la inspección por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER) deben cumplir con el ciclo hídrico, la medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la ejecución de las obras.
18. Las licencias no autorizan tala de arbolado, excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la fecha de la expedición de la licencia, o dentro de los quince (15) días siguientes a la misma si vencimiento del término de la licencia se aplazare, o vencido, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido en la Resolución 1345 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la construcción en el cual deberá permanecer hasta el término de la ejecución de la obra con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Arborización Bogotá MUVP- Decreto 383 de 2018 y las normas que la modifiquen o complementen.
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas establecidas en la ficha técnica, así como también de las que se establezcan en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las cortinas, cunetas, sardineles y andenes del espacio público para el cumplimiento de la norma de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que la modifique o complemente).
24. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbana del Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.
26. Cumplir con el cronograma de obra especificado en la licencia, que debe estar adjunto a la licencia de construcción, adicionalmente a lo establecido en la licencia de construcción.
b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de maquinaria de construcción, demolición o desechos, de conformidad con las leyes vigentes.
c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se causen en el arbolado, vías, espacios y redes de servicios públicos.
d. Reparar los daños, averías o pérdidas que sufran bienes colindantes o de terceros.
e. Demoler, construir o reparar obras en el inmueble como resultado entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en horas diurnas.
27. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C. de conformidad con lo establecido en el Decreto 555 del 15 de Mayo de 2024.
28. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132450 de 2020 de la Secretaría de Movilidad.
29. El constructor responsable deberá dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 5 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las obras de ecourbanismo y construcción sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
Laura Ramírez Lopez MP. A41 (2015-12-01/0641)	Daniela Castro Cardoso MP 2020208-273 CND	Luis Fernando Perez Montagut TP 100202 D1

193

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-23-1839	1
Acto Administrativo No. 11001-3-24-0676	FECHA DE RADICACIÓN 29-sept.-2023	
29 MAR 2024	FECHA DE PRÓRROGA 03-oct.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: FECHA DE EJECUTORIA 29 MAR 2024	CATEGORÍA: II	

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en uso de las facultades legales que le confieren los Decreto 148 de 1997, Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, Decreto Distrital 0088 de 2022.

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio ubicado en nomenclatura AK 7 # 1 C 43 (ACTUAL) con Chicala, ARAUZ PINTO MARISOL, identificado con CC 1030532432, Número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1594332, Número de Chip AAA0215YSTO, Barrio Las Ferias, localidad Chapinero, PARA LA SALA DE VENTAS DEL PROYECTO LA CABAÑA PARA USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, EL CUAL SE DESARROLLA EN LA EDIFICACIÓN DE 1 PISO CON 0 CUPOS DE PARQUEO CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y 0 CUPOS PARA BICICLETAS. Titulares: MEDIDERM S.A.S. NIT 830.053.812-9 representada legalmente por DIANA CATALINA PUERTO BONFANTE con CC. 63.563.556, Cristian Camilo Responsable CRISTIAN CAMILO VARGAS RODRIGUEZ con CC 1.098.658.918 M.L. 1121.884 BOGOTÁ. Correo electrónico: [illegible]

1. MARCO NORMATIVO

1.1 PO: Sector Chapinero	a. UPL No: 99 - Teusaquillo	b. ÁREA ACTIVIDAD: ESTRUCTURANTE	
c. ZONA: RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	d. TRATAMIENTO: RENOVACIÓN URBANA	e. SUELO: ZONA DE EXPANSIÓN	f. ACUERDO: LACUSTRE 400
1.2 VIVIENDA / SUELO			
Vivienda en Interés: Baja	Suelo Protegido: Baja	Suelo Destinado: No	Suelo de Alto Riesgo: Baja	Suelo Estratégico: No

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				
Descripción Uso	VIS	VIP	Etapa	No. Unidades
Residencial Multifamiliar	No	No	No Aplica	NA

2.2 ESTACIONAMIENTOS						
Convencionales	Discapacitados	Motos	Vehículos Alto rendimiento	Descubiertos	Cubiertos	Modificación de Parqueaderos
0	0	0	0	0	0	0

2.3 ESTRATO:	3
2.4 CANT. DEPOSITOS:	0
2.5 SISTEMA:	Lotes Individuales

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	LA CABAÑA SALA DE VENTAS	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		
LOTE	1519,30	
SÓTANO(S)	0,00	
SEMISÓTANO	0,00	
PRIMER PISO	78,33	
PISOS RESTANTES	0,00	
TOTAL CONSTRUIDO	78,33	
LIBRE PRIMER PISO	1590,97	

3.3 ÁREAS CONSTR.	Uso N. vig.	Sótanos	Antiguo	SUBTOTAL	Adicionado	Modificado	Demolido	TOTAL
VIVIENDA	78,33	0,00	0,00	78,33	0,00	0,00	0,00	78,33
COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OFICINAS Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INSTIT. DOTAC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTERVENTIDO	78,33	0,00	0,00	78,33	0,00	0,00	0,00	78,33
GEST. AN. ANTERIOR				0,00		DEMOLICIÓN		0,00
TOTAL CONSTRUIDO				78,33	M. LINEALES DE CERRAMIENTO		0,00	79,83

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	1
b. ALTURA MAX. EN METROS	9,25
c. SÓTANOS	0
d. SEMISÓTANO	0
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. NO ESTACION.	No
h. AREA BAJO SUBSUELO ACL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO	0,05

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	9,64	T
LATERAL	7,62	T
POSTERIOR	------	---
POSTERIOR	------	---
ENTRE EDIFICACIONES	------	---
PATIOS	------	

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN
NO SE EXIGE
NO SE EXIGE

b. CERRAMIENTO
Altura: 1,80 / 2,50 mts - Longitud: 40,96 / 79,83 mts

c. VOLADIZO
NO PLANTEA

NO PLANTEA

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	MTS
ZONAS RECREATIVAS	NO REQUIE	-
SERVICIOS COMUNALES	NO REQUIE	-
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO REQUIE	-

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA CON VIGAS DE CIMENTACIÓN
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN ACERO ENR
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	ENR
e. ANÁLISIS SÍSMICO	Fuerza horizontal equivalente

d. RETROCESOS

1. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
10,00	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (3) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Planos Arquitectónicos (6)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

[illegible]

NOTIFICACIÓN Y CONTROL

[illegible]

[illegible]

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Alexandra Lancheros T.P.110388	Gloria Vega T.P.252287201 CND	Catherine Cely T.P.A25152020-46457857	Juana Sanz T.P.20700-28858	

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. INFORMACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-23-1839	2
Acto Administrativo No. 11001-3-24-0676	FECHA DE RADICACIÓN 29-sept-2023	
	FECHA DE PDF 03-oct-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN 27 MAR 2024 FECHA DE EJECUTORIA 27 MAR 2024	CATEGORÍA III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	08249209212810	18-mar-24	78,51	$2,540,000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y desechos a los cual hace referencia la Resolución 472 del 2017 de Minsalud Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que lo requieran. Tratándose ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licencias ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, la licencia Autorización de Ocupación de Inmuebles al vencimiento de obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1077 de 2015.

5. Construir el proyecto a una edificación libre de impedimentos en los términos que establece el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

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

7. Dentro de un término máximo de (15) días hábiles al poder civil que pertenezcan a cualquier de las modalidades de edificación de los daños y de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el tercero civil, el que ocurra, la obligación del propietario se entenderá a cargo de la licencia.

8. Obtener previo la ocupación y/o transitoriedad de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente ejecutado de planos en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá presentarse mediante escritura pública en los términos y condiciones antes citados en el artículo 9 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones en haber presentado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación, así como las demás contraprestaciones establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) o la norma que la sustituya, modifique o adicione, no requiere el protocolo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Rendir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente con la anticipación durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio dentro cuenta con 1 día hábil a la entrega prevista de conservar el expediente del proyecto y dentro de 2 días de conocimiento. En los casos de patrimonio cultural en los que el ejercicio dentro la licencia de construcción, se debe proveer en el correspondiente contrato notarial cuál es el responsable de este ejercicio y cómo cumplirá con las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.

10. Revisar las condiciones de salubridad para los elementos habitables y elementos que estén bajo las normas de construcción Sismo Resistente.

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

12. Cumplir con las normas y guías de carácter nacional, nacional o distrital sobre el ejercicio de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a las disposiciones aplicables a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349.

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

14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Establecimiento y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

15. No incurrir en las conductas tipificadas como contrarias a la seguridad urbanística contempladas en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
* Construir con desconocimiento de lo preceptuado en la licencia de construcción, con diferente al señalado en la licencia de construcción, ocupación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión provenientes de materiales de construcción, demolición o desechos, de conformidad con las leyes vigentes.
* Reparar los daños o averías que se causen de la actividad de la obra en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes de propiedad o descanso.
* Construir, reparar, obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también en días festivos, en zonas residenciales.

16. El titular de la licencia será el responsable de indemnizar los daños y perjuicios ambientales y urbanísticos ocasionados con ocasión de su expedición, y entre contratistas, por los perjuicios que causen a terceros en desarrollo de la misma (Art. 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015).

17. El titular debe cumplir con las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos con la comunidad, así como las cargas urbanísticas aprobadas en los términos cuando a ellos haya lugar (numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 de Decreto 1077 de 2015).

18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

19. Es responsabilidad del propietario de las instalaciones eléctricas existentes en la edificación construcción que las demandas de seguridad RETIE se ajusten a lo dispuesto en el Artículo 10 del anexo general "Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40008 de agosto 30 de 2010) o la norma que la sustituya, modifique o adicione.

20. Los predios ubicados en Zonas con Factores de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER, en el de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la ejecución de las obras.

21. Esta licencia no autoriza la ocupación, ni excavaciones o obras en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

22. Los contribuyentes de impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos objeto en la licencia o el vencimiento de su término de vigencia, lo que ocurra primero, conforme con la tarifa gravada establecida en el artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 9975 de 31 de octubre de 2013 de la Secretaría Distrital de Hacienda.

23. El cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2017, el titular de la licencia está obligado a 5 años de la ejecutoria de la obra al que deberá permanecer disponible durante el término de ejecución de la misma.

24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Arborado Bogotá (MAB), Resolución 030 de 2010, Decreto 531 de 2003.

25. El titular de la licencia deberá reconstruir y reparar los andenes correspondientes al predio en el evento cumplimiento de Art. 102 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 168 de 2020.

26. Cumplir con los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 de vigencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

27. El constructor debe proveer los elementos de amortiguamiento exigidos de radiación establecidos en los Artículos 2.2.5.2.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

28. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual, (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

29. En caso de contar con cerramiento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18564 de 2018 expedida por el IDU.

30. Para los proyectos ejecutados en legal y debida forma a partir del año 2009, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la venta transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, lotes individuales o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de vivienda que se construyan en predios que se sometan al régimen de propiedad horizontal, el constructor enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un incremento de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados a propietarios o cuidadores propietarios de las viviendas, cuando dentro de los (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de terminación de construcción, se presenten daños en los elementos estructurales de las viviendas, en los términos establecidos en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

31. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL, establecidas en las Resoluciones Nos. 3530 de 2010, 5105 de 2010 y 3068 de 2011 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las que las modifiquen.

32. El constructor o propietario deberá informar a las empresas prestadoras de los servicios públicos la terminación de la construcción, para que estas realicen la facturación de los inmuebles y/o unidades inmobiliarias que se generen al momento de propiedad horizontal.

33. El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 22, y de 64 al 66 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, entre ellas: seguridad en las construcciones, espacio público, informar generación contaminación auditiva, inversión de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones, por mientras del código distrital de policía.

34. Las antenas ubicadas en el espacio público con clase de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones establecidas en la legislación, otorgar otras responsabilidades y sanciones (Resolución 1105 de 2014 IDU).

35. Las entidades competentes ejercen el respectivo control posterior a la construcción de la edificación. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrega en operación del establecimiento, el propietario debe informar a las autoridades ambientales, hídricas y sanitarias, a efectos de verificar el cumplimiento de lo declarado. Frente al término previsto no hacer la información, se entiende el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la licencia URBANÍSTICA.