



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

SECRETARÍA DE 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 punitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

SECRETARÍA DE VIVIENDA  
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
1-2025-46070  
FECHA: 2025-06-07 14:15  
ANEXOS: 142 FOLIOS + 1 PLANOS  
AS: 110: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
EN ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
DET: 101: SUBPREFEJECIENTE  
TIPO: COMUNICACIÓN EXTRAJUDICIAL  
OBRERA: CONURBES SAS

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONURBES S.A.S</b>	2. Identificación <b>NIT 900141832405</b>
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>RUTH STELLA TELLEZ PARRA</b>	4. Identificación del representante legal <b>52221468</b>
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2007173</b>	6. Dirección <b>CL 64 113D 10 PISO 2 LC 13</b>
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>conurbes@hotmail.com</b>	8. Teléfono <b>3212312788</b>

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO</b>	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>71 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>	12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>DIAGONAL 87BIS 79A 81</b>
13. Localidad - UPZ <b>N/A</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>No. 29 TABORA</b>
14. Estrato <b>3</b>	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) <b>190 SI APLICA</b>
15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 536 SI APLICA (Convencionales 14, Capacidad 1000, emisiones 14)	16. Licencia de urbanismo <b>Fecha de ejecutoria</b> <b>Curaduría</b>
17. Licencia de construcción <b>11001-5-25-1379</b>	Fecha de ejecutoria <b>09-jun.-2025</b> <b>Curaduría</b> <b>5</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>906.1</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>3554.27</b>
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>3554.27</b>	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>
24. Chip(s) <b>AAA0063FMFT</b>	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-171948</b>
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>% \$ 0</b>	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>31/07/2027</b>
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número <b>0</b>
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número <b>Fecha</b> <b>Notaria</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCOOMEVA</b>
Escritura o Contrato número <b>1615</b>	Fecha <b>20-may.-2024</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCOOMEVA</b>
Contrato <b>FIC-178</b>	Fecha <b>20-may.-2024</b>
Vigencia <b>20-may.-2025</b>	Prórroga <b>20-may.-2026</b>

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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.
- 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.
- Coadyuvaria del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°****400020250157****FECHA****4 SEP 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:

**RUTH STELLA TELLEZ PARRA**

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**Edna Carolina Rodríguez**


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, se pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN</b> <b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE</b> <b>INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA</b>	FECHA
		CODIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR:	<u>Ironuibes Sas.</u>	Quiénes realice la solicitud	<u>Contratista Ralmy</u>
Nombre del Proyecto:	<u>Unidad Residencial Sanon reservada</u>		

(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		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SEDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SEDIVIC).	✓				
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 adquirentes.	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 encuentra gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	P.		✓		
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓				
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.	✓				
	b. 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.	P.				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	c. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	P.				
	d. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	P.				
	e. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	P.				
	f. 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.	P.				
	g. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	P.				
	h. 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.	2/A				
	i. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	2/A				
	j. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de renovación 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.	2/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de renovación 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 SEDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
*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.	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	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 renovación en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	2/A				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	REVISADO SI NO	APROBADO
9. Formato PM05-FC086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficial. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	<i>[Handwritten: Cumple]</i>		<i>[Handwritten: /]</i>	
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmado por todos en la misma hoja.			<i>[Handwritten: /]</i>	
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			<i>[Handwritten: /]</i>	
	d. Documentos debidamente firmados.			<i>[Handwritten: /]</i>	
	e. Documentos legibles.			<i>[Handwritten: /]</i>	
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.			<i>[Handwritten: /]</i>	
	g. Expediente foliado a lámpara, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.			<i>[Handwritten: /]</i>	
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta			<i>[Handwritten: /]</i>	
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 formen 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 expedirlo 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 permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			<i>[Handwritten: N/A]</i>		
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.			<i>[Handwritten: N/A]</i>		
5. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.					
Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.					
OBSERVACIONES: <i>[Handwritten: Faltan documentos adjuntar formularios especificaciones técnicas corregir formularios PM05 - F086 casilla 01, 13, 131 21, 25 y 27 - Formulario PM05 - F0123 accecho hipotecario anex y nota (2) - adjuntar contrato fiduciario]</i>					
PROFESIONAL QUE REVISÓ: <i>[Handwritten: Edna Carolina Rodríguez]</i>		C.C. <i>[Handwritten: 101408321]</i>			
Fecha de verificación: <i>[Handwritten: 26-08-2025]</i>		Firma del profesional: <i>[Handwritten: [Signature]]</i>			
<i>[Handwritten: 04-09-2025]</i>					
RADICACIÓN COMPLETA: <input type="checkbox"/>					
SOLICITUD INCOMPLETA: <input type="checkbox"/>					
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 Aprobado: <i>[Handwritten: Constantino Rodríguez]</i>		Firma: <i>[Handwritten: [Signature]]</i> C.C. <i>[Handwritten: 152104121]</i>			



**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2508145030119441639

Nro Matricula: 50C-171948

Pagina 1 TURNO: 2025-601452

Impreso el 14 de Agosto de 2025 a las 04:49:51 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-09-1973 RADICACION: 73057895 CON: DOCUMENTO DE: 14-09-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0063FMFT COD CATASTRAL ANT: E G U D 88 CT 82A.6

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNO, JUNTO CON EL LOTE MARCADO CON EL #68 DE LA URBZ. BARRIO PARIS SECCION B, DENOMINADA SAN ANTONIO, CABIDA DE 1.563.00 V2. O 1.000 M2. APROX. LINDA: NORTE EN 20.00 MTS CON LA PLAZOLETA DEL BARRIO MENCIONADO. SUR EN 20.00 MTS CON LOTES 49 Y 60 DEL MENCIONADO BARRIO. ORIENTE EN 50.00 MTS CON LOTE 69 DEL MISMO BARRIO VENDIDO A BENJAMIN SAMUDIO. OCCIDENTE EN 50.00 MTS CON LOTES 66 Y 67 Y PARTE DEL 65 DE LA MISMA URBZ. SEGUN RESOLUCION N0.9716 DEL 25 DE MARZO DE 2022 POR LA CUAL SE REALIZA RECTIFICACION DE LINDEROS LOS CUALES SON DEL PUNTO A AL B POR EL OESTE EN 7 M; DEL PUNTO B AL C POR EL OESTE EN 24.9 M; DEL PUNTO C AL D POR EL SUR EN 20 M; DEL PUNTO D AL E POR EL ESTE EN 16.61 M; DEL PUNTO E AL F POR EL ESTE EN 29.3 M; DEL PUNTO F AL G POR EL NORTE EN 20 M; DEL PUNTO G AL H POR EL OESTE EN 6.9 M; DEL PUNTO H AL A POR EL OESTE EN 6.5M.....CON EXTENSION SUPERIFICARIA DE: 908.1 M2

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Predio: URBANO

2) DG 87 BIS 79A 81 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 88 D 83-81 LOTE # 68 SECCION B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integraci3n y otros)**

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-02-1958 Radicaci3n:**

Doc: ESCRITURA 817 del 06-02-1958 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA TOBAR SAGRARIO

A: MENDEZ SOTO AGUSTIN

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-09-1960 Radicaci3n:**



## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508145030119441639

Nro Matrícula: 50C-171948

Pagina 2 TURNO: 2025-601452

Impreso el 14 de Agosto de 2025 a las 04:49:51 PM

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

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

Doc: DECLARACIONES S/N del 13-09-1960 JUZ 1 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: MENDEZ SOTO AGUSTIN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-11-1965 Radicación:

Doc: SENTENCIA S/N del 15-09-1964 JUZ 1 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 160 ADJ. SUCESSION

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

DE: MENDEZ SOTO AGUSTIN

A: MENDEZ SOTO BENITO

X

A: MENDEZ SOTO SILVESTRE

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-1973 Radicación: 73057895

Doc: ESCRITURA 4058 del 04-09-1972 NOTARIA 9. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$37,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: MELDENZ SOTO SILVESTRE

DE: MENDEZ SOTO BENITO

A: CLAVIJO MENDEZ HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-07-1975 Radicación: 75049628

Doc: ESCRITURA 448 del 18-07-1975 NOTARIA 16. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CLAVIJO MENDEZ HERNANDO

A: MENDEZ RODRIGUEZ DE DI STEFANO MARIA IFIGENIA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-09-1989 Radicación: 1989-67880

Doc: ESCRITURA 2034 del 06-07-1989 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MENDEZ RODRIGUEZ MARIA EFIGENIA

CC# 20052106

A: SALAMANCA PEDRAZA GILBERTO

CC# 4136143 X

A: SALAMANCA PEDRAZA RAFAEL

CC# 19289196 X

## CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2508145030119441639

Nro Matricula: 50C-171948

Pagina 3 TURNO: 2025-601452

Impreso el 14 de Agosto de 2025 a las 04:49:51 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-10-2004 Radicación: 2004-96287

Doc: ESCRITURA 2199 del 23-08-2004 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$112,641,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: SALAMANCA PEDRAZA GILBERTO

CC# 4136143

DE: SALAMANCA PEDRAZA RAFAEL

CC# 19289196 X

A: ZORRO PEDRAZA NORMA LEONOR

CC# 51819769 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-12-2010 Radicación: 2010-129348

Doc: ESCRITURA 1113 del 14-11-2010 NOTARIA 67 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$330,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SALAMANCA PEDRAZA RAFAEL

CC# 19289196

DE: ZORRO PEDRAZA NORMA LEONOR

CC# 51819769

A: AGUA AIRE MEDIO AMBIENTE S.A ESP

X AGAMA S.A ESP

NIT:830.030.509-6

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-06-2012 Radicación: 2012-59670

Doc: ESCRITURA 1895 del 22-06-2012 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: AGUA AIRE MEDIO AMBIENTE LIMITADA, AGAMA LIMITADA.

NIT# 8300305096 X

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-08-2013 Radicación: 2013-80236

Doc: ESCRITURA 2852 del 30-07-2013 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$650,000,000

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA EN ESCRITURA 1895 DEL 22-06-2012 DE LA NOTARIA 20 DE

BOGOTA EN \$ 210.000.000. PARA UN TOTAL DE

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

DE: AGAMA S.A.S. CON NIT.830.030.509-6, ANTES COMERCIALIZADORA DE AGUA, AIRE, MEDIO AMBIENTE S.A.

X

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-12-2016 Radicación: 2016-101338

Doc: ESCRITURA 3764 del 11-11-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$650,000,000

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508145030119441639

Nro Matrícula: 50C-171948

Pagina 4 TURNO: 2025-601452

Impreso el 14 de Agosto de 2025 a las 04:49:51 PM

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

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

Se cancela anotación No: 9,10

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

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

A: AGUA AIRE MEDIO AMBIENTE LIMITADA. AGAMA LIMITADA.

NIT# 8300305096

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-07-2017 Radicación: 2017-55368

Doc: ESCRITURA 1493 del 20-06-2017 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$2,000,000,000

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

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

DE: AGUA AIRE MEDIO AMBIENTE LIMITADA. AGAMA LIMITADA.

NIT# 8300305096 HOY AGAMA S.A.S.

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ZAFIRO PARIS NIT. 830.053.036-3

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-05-2022 Radicación: 2022-40470

Doc: OFICIO EE20177 01 del 29-04-2022 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS

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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-10-2023 Radicación: 2023-87046

Doc: ESCRITURA 112 del 26-01-2023 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2,815,266,000

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT 8001713721

A: COMPAÑIA NACIONAL DE INGENIERIA S.A.S. NIT.800.201.901-6

X 25%

A: DISEÑO ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS

NIT# 9000598194X 25%

A: REDES Y EDIFICACIONES S.A.

NIT# 8300037335X 50%

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-06-2024 Radicación: 2024-42146

Doc: ESCRITURA 1615 del 20-05-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$111,615,526

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)



[illegible]

**CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2508145030119441639**

**Nro Matricula: 50C-171948**

Pagina 6 TURNO: 2025-601452

Impreso el 14 de Agosto de 2025 a las 04:49:51 PM

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

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

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

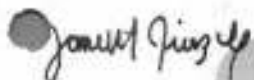
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-601452**

**FECHA: 14-08-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**



**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

8

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

Entre el (los) suscrito(s) a saber: (i) \_\_\_\_\_, Y  
\_\_\_\_\_ mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá, identificado(s) con  
la(s) cédula(s) de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de Bogotá, —de estado civil  
\_\_\_\_\_, quien(es) para todos los efectos del presente contrato se  
denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de una parte, y por la otra,  
(ii) **FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de  
Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número 19.122.188 expedida en  
Bogotá D.C., quien en su calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** obra en nombre y  
representación de la sociedad **CONURBES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida  
mediante Documento Privado No. 01 de Empresario del veintitrés (23) de marzo de dos mil  
siete (2.007), la cual mediante Acta No. 04 de Empresario del cinco (05) de mayo de dos  
mil nueve (2.009), debidamente inscrita el veinte (20) de mayo de dos mil nueve (2.009)  
bajo el Número 01299078 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada,  
con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con NIT. 900.141.832-0 todo lo cual se  
acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de  
Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en virtud del contrato de fiducia mercantil  
irrevocable celebrado mediante documento privado número \_\_\_\_\_ de fecha  
\_\_\_\_\_, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado  
**FIDEICOMISO SAMAN RESERVADO – FIDU \_\_\_\_\_** de fecha  
\_\_\_\_\_, en donde se establece que es el **FIDEICOMITENTE  
RESPONSABLE DEL PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO-  
-PH**, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL  
PROMITENTE VENDEDOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato de promesa de  
compraventa, el cual se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y en  
especial por las siguientes cláusulas, previas algunas consideraciones:

**\*\*\*\*\*CONSIDERACIONES ACERCA DEL CONTRATO DE PATRIMONIO  
AUTONOMO\*\*\*\*\***

**-----CLÁUSULAS-----**

**PRIMERA: OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a instruir a **FIDUCIARIA**  
\_\_\_\_\_ NIT \_\_\_\_\_, sociedad fiduciaria domiciliada  
\_\_\_\_\_ que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble como  
vocera del patrimonio Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAMAN  
RESERVADO – FIDU \_\_\_\_\_** NIT \_\_\_\_\_, para que transfiera a título de  
venta a favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (os) se  
obliga(n) a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado  
como **APARTAMENTO - \_\_\_\_\_ DEL INTERIOR \_\_\_\_\_**, junto con la proporción que  
le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el(los)  
inmueble(s) que se describe(n) y alindera(n) a continuación, el (los) cual(es) forma(n) parte  
del **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO - PH** de Construcción  
denominado **UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO-P.H.**(en adelante **EL**



9

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO-PH**) ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en la CALLE 64D No. 113B - 35 y que se desarrolla en el predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número: 50C-88084 ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., y que se distingue como **APARTAMENTO \_\_\_\_ -DEL INTERIOR \_\_\_\_**

**LINDEROS ESPECIALES:** \_\_\_\_\_

**DEPENDENCIAS:** \_\_\_\_\_

**NOTA.** - El inmueble identificado como **APARTAMENTO \_\_\_\_ DEL INTERIOR \_\_\_\_** del **UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- -PH** se promete en venta **EN OBRA GRIS, SIN ACABADOS.** \_\_\_\_\_

**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 y 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.** - No obstante, la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO.** - **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda autorizado expresamente por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**; como constructor del **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO-PH** para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etc., propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o exigidos por las normas urbanísticas reglamentarias de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como para **EL PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- -PH.** \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO CUARTO.** - **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda expresamente autorizado por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** para realizar las, aclaraciones, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMITENTE VENDEDOR** le hagan por su cuenta al reglamento de Propiedad Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizara dentro de las disposiciones previstas en la citada Ley. \_\_\_\_\_

**LINDEROS GENERALES:** \_\_\_\_\_

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C - \_\_\_\_** y la cedula catastral número \_\_\_\_\_

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Al inmueble prometido en venta se le asignara el folio individual una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- -PH** sus unidades habitacionales resultantes y aprobadas en los planos de propiedad horizontal. -----

**PARAGRAFO SEXTO.** - **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a adelantar ante la **UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL**, el desenglobe de las unidades inmobiliarias. -----

**SEGUNDA: TRADICIÓN:** el inmueble donde se desarrolla el **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- -PH** fue adquirido por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil por medio de la escritura pública \_\_\_\_\_ a la a **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_ **NIT** \_\_\_\_\_ como vocera del patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAMAN RESERVADO -** \_\_\_\_\_ **NIT** \_\_\_\_\_

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (-\$ \_\_\_\_\_)** **M.CTE.;** de los cuales **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** ha cancelado a **EL PROMITENTE VENDEDOR** hasta la fecha de la firma de esta promesa la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$ \_\_\_\_\_)**

El saldo del precio, es decir la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$ \_\_\_\_\_)** **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga (n) a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** así: -----

**A)** -----

FECHA DE PAGO	VALOR

La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$ \_\_\_\_\_)**

**M.CTE.,** correspondiente al saldo de la cuota inicial. -----

**B) B)** La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$ \_\_\_\_\_)** **M.CTE.,** correspondiente al valor en pesos, del subsidio, que les fue adjudicado por la **CAJA DE COMPESACION FAMILIAR** \_\_\_\_\_ **NIT.**

\_\_\_\_\_ **A EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES),** según comunicación de fecha \_\_\_\_\_ con Postulación No. \_\_\_\_\_ -una vez acredite ante dicha Entidad los documentos respectivos. Para tal efecto, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) en forma expresa a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que acepte en su nombre, la liquidación definitiva del subsidio y para recibir por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** o en su nombre, el valor del mismo subsidio otorgado para cancelar el saldo estipulado en el presente literal b) de la presente Cláusula. -----

11

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**PARAGRAFO PRIMERO-** EL Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el literal b) de esta cláusula les fue adjudicado al Grupo Familiar conformado por las siguientes personas:

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El dinero cancelado con el **SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** corresponde a lo establecido de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y Ley 1537 del 20 de junio de 2012 y en sus disposiciones reglamentarias. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral b) de la cláusula tercera de esta escritura, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. -----

**PARAGRAFO QUINTO: REMATE JUDICIAL.** En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "...luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -----

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

C)El saldo o sea la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$M.CTE.** La cubrirá(n) **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** con el préstamo que, con garantía hipotecaria de la entidad financiera elegida por los **PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**.

**PARAGRAFO NOVENO: EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) incondicionalmente a la entidad financiera que otorgue el crédito hipotecario para que el producto del crédito sea entregado directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. -----

**PARÁGRAFO DECIMO.** - Las sumas mencionadas en el literal A) de la presente cláusula serán consignadas a partir de la fecha de la firma de esta promesa por cuenta de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en la **CUENTA \_\_\_\_\_ DEL BANCO \_\_\_\_\_** a nombre de

**FIDUCIARIA \_\_\_\_\_ - SAMAN RESERVADO** El incumplimiento en el pago de las cuotas determinadas en la cláusula tercera de la presente Promesa de Compraventa acarreará a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el cobro de intereses moratorios al máximo legal autorizado por la ley. -----



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. - EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR** autorizan a la entidad que otorga el crédito hipotecario para que el valor del préstamo que le sea otorgado sea girado directamente en favor de **FIDUCIARIA \_\_\_\_\_ - SAMAN RESERVADO**. En caso de mora en el pago del capital **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la Ley, según lo previsto en el código de comercio. -----

**PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO: PROMITENTE VENDEDOR y EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, bajo la gravedad del juramento declaran, que el precio incluido en el presente contrato es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula. -----

**PARAGRAFO DECIMO TERCERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** podrán hacer uso del subsidio concurrente dentro del saldo pendiente de financiación (de acuerdo al numeral c) de la presente cláusula) siempre y cuando al momento de la firma de la escritura dicho subsidio se encuentre vigente y **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** cumpla con los requisitos establecidos por la ley para ser beneficiario de dicho subsidio.

**CUARTA: SOLICITUD DE CRÉDITO (SI LO HUBIERE): EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga: -----

- a) A presentar la respectiva solicitud o actualización de crédito al **BANCO \_\_\_\_\_** junto con toda la documentación requerida al efecto por la entidad financiera, y a presentar su **CARTA DE APROBACION** a más tardar 180 días antes de la fecha estipulada para la firma de la escritura que perfecciona este contrato de compraventa. En caso de que así no lo hiciera, deberá manifestar por escrito al **PROMITENTE VENDEDOR**, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto de precio, con sus propios recursos. Si no cumpliere ni lo primero ni lo segundo, si el crédito es negado por estar **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reportado(s) en alguna de las centrales de riesgo, tales como Asobancaria, Datacrédito y similares, o es negado por falta de capacidad de endeudamiento o por no cumplir con el nivel de ingresos requeridos, de acuerdo a lo manifestado en la opción de compra, se entenderá que él ha incumplido y dará derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** a hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la cláusula quinta del presente documento. -----
- b) A efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito. -----
- c) A comunicar al **PROMITENTE VENDEDOR**, de manera oportuna a más tardar 150 días antes de la fecha estipulada para la firma de la escritura que perfecciona este contrato de compraventa, sobre el resultado de la solicitud y entregar al **PROMITENTE VENDEDOR** copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumpliere con esta obligación **EL PROMITENTE VENDEDOR**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

entenderá que el crédito le ha sido negado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y en consecuencia procederá de conformidad con lo que se indica en el numeral a) de esta misma cláusula. -----

- d) Si el crédito le fuera aprobado, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga a continuar diligentemente el trámite efectuando las gestiones y aportando los documentos que se le exijan para la legalización del mismo, hasta la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente, hasta obtener el desembolso respectivo. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Una vez cumplido lo establecido en el literal a) de esta cláusula, para efectos del cumplimiento del contrato, las partes se regirán por lo siguiente:

- 1) Si el crédito es aprobado, las dos (2) partes estarán obligadas a firmar la Escritura de Compraventa objeto del presente contrato y la hipoteca respectiva; y el incumplimiento de cualquiera de ellas dará derecho a la otra a cobrar las arras que se estipulan para garantizar el cumplimiento. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Una vez suscrita la Escritura Pública, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, reconocerá(n) y pagará(n) **AL PROMITENTE VENDEDOR**, mensualmente, la suma equivalente a los intereses moratorios al máximo legal autorizado por ley y hasta el día en que se efectúe el pago o subrogación del crédito y/o subsidio.. Esta cuota la pagará **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** al **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes vencido, hasta la fecha en que se produzca el pago respectivo. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** - **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** autoriza en forma expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él (ellos) en la entidad financiera respectiva.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en forma expresa autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres, apellidos y documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar en forma inmediata cuando cada entidad lo requiera los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, según lo determine la(s) entidad(es) crediticia(s), la caja de compensación o **EL PROMITENTE VENDEDOR** para perfeccionar el crédito. Así mismo **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de la(s) entidad(es) crediticia(s) o de la caja de compensación; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**PARÁGRAFO SEXTO:** en el caso de que la entidad crediticia que apruebe el crédito sea una caja de compensación, será obligación especial de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, permanecer vinculados a la Caja hasta el desembolso del crédito solicitado y estar al día en los pagos, adelantar oportunamente todas las gestiones que la Caja le(s) exija como requisitos previos a la aprobación y/o al perfeccionamiento de la relación crediticia, tales como suministro de información, documentación, tramite y suscripción de contratos de seguros y la consecuente presentación de las pólizas, firma y registro de pagarés, otorgamiento de garantías reales o personales, etc. -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en el trámite de los documentos con destino a la(s) entidad(es) crediticia(s) o a la caja de compensación, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** que es exclusivamente de su cargo. -----

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En el caso de que la entidad o la caja, apruebe el crédito por un valor inferior al previsto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** para cubrir la diferencia en el precio con recursos propios. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en otro sí que se adjuntará a este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** a devolver a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** 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(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el rechazo de la propuesta, previo descuento a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. -----

**PARÁGRAFO NOVENO:** Si reunidos por parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** todos los requisitos exigidos por la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** 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, no tener la capacidad de endeudamiento o los ingresos requeridos, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá las sumas abonadas por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de la(s) entidad(es) crediticia(s) o de la caja de compensación, de la negativa del crédito. -----

**PARÁGRAFO DECIMO:** Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, aún no se hubieren pronunciado



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada, sin perjuicio de los intereses moratorios que llegaren a causarse. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, previo descuento de la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato. -----

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO:** Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** no se paga a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al crédito o subsidio aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** restituirá(n) el inmueble a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato, suma que **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa, previo descuento de la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato. En caso de las mejoras realizadas al inmueble no habrá ningún reconocimiento económico para **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. -----

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO:** **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras. -----

**PARÁGRAFO DECIMO TERCERO** En caso de mora en el pago del capital indicado en el cuadro del numeral A **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) 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 de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, 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, descontando las arras, lo cual será comunicado a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.-----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**PARÁGRAFO DECIMO CUARTO:** Los pagos que haga(n) **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **PARÁGRAFO DECIMO QUINTO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés bancario por parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, mínimo con ciento veinte (120) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. -----

**PARÁGRAFO DECIMO SEXTO:** No obstante, la forma de pago pactada, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago. -----

**PARÁGRAFO DECIMO SEPTIMO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de aceptar o rechazar la modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato derivada de la indexación del subsidio asignado, manteniendo la forma de pago establecida a la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa. -----

**PARAGRAFO DECIMO OCTAVO:** **EL(LOS) PROMITENTE S) COMPRADOR(ES)** tendrán derecho a la elaboración sin costo de hasta dos (2) "otro sí" a este contrato de promesa de compra venta, en caso de ser necesarios y aceptados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. De requerirse un mayor número de otro si cada, uno tendrá un valor individual de **\$150.000 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS)**, los cuales deberán ser cancelados de manera anticipada para la elaboración del documento en mención.

**QUINTA: PACTO DE ARRAS:** Acuerdan las partes fijar las arras del negocio la suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta de este contrato. Es decir, la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) M.CTE. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de incumplimiento se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil, es decir, si **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** no cumplieren las obligaciones contenidas en la presente promesa de compraventa perderá las arras y si fuere **EL PROMITENTE VENDEDOR** quien las incumpliere, devolverá las arras.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar

17

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. -----

**SEXTA: DOCUMENTOS DE GARANTÍA:** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de EL PROMITENTE VENDEDOR sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA y a favor del PROMITENTE VENDEDOR con ocasión del presente contrato, así como también EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones del PROMITENTE VENDEDOR. -----

**SÉPTIMA: FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaria trece (13) del círculo de Bogotá D.C., el día \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_, siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, pero, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por la prórroga que EL PROMITENTE VENDEDOR le(s) conceda. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** La no comparecencia de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta al PROMITENTE VENDEDOR para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectivas las arras a su favor. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE VENDEDOR podrá prorrogar la firma de las escrituras públicas, sin ningún tipo de consecuencias económicas, cuando sobrevengan motivos de fuerza mayor o caso fortuito, incluidos la no instalación de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras del servicio, y hasta el día hábil siguiente en que las causas y/o motivos generadores de los mismos hayan cesado. -----

**PARÁGRAFO TERCERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA.** - Para EL PROMITENTE VENDEDOR, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por EL PROMITENTE VENDEDOR. 2. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a EL PROMITENTE VENDEDOR para expedición del PAZ y SALVO en mención. 3. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 4. Que haya sido notificada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda si los hubiere.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública EL PROMITENTE VENDEDOR no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención



18

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

de éstos documentos, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso o por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en este mismo contrato. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si el día acordado para la firma de la escritura 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. -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, los intereses se empezarán a causar a favor de **PROMITENTE VENDEDOR**. -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** En la escritura de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, si es el caso, se consignará el valor y se establecerá la fecha de su adjudicación, el número de elegibilidad del proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8º de la Ley 3ª de 1991 y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989. -----

**OCTAVA. - ENTREGA. - EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble cuyo dominio transfiere **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** en un plazo no mayor a 90 días calendarios contados a partir del día de la firma de la escritura. De dicha entrega se dejará constancia en un acta de entrega que deberá ser firmada por las partes. Los detalles que sean susceptibles de ser corregidos, se registrarán en un documento adjunto, sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial por la totalidad del año fiscal vigente, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional y que ha cancelado los derechos de acometida y medidores de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía. -----

**EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega también del Manual del Propietario donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías, las cuales no aplican para reparaciones locativas que obedezcan a uso indebido o modificaciones realizadas directamente por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, haciendo caso omiso de las recomendaciones de **EL PROMITENTE VENDEDOR** estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. Si **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** no comparecen a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene de recibirlo sin causa suficiente a juicio del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante la suscripción de un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** podrá reclamar las llaves en las oficinas de **CONURBES S.A.S.** Si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna(s) de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha



19

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

en que dicho desembolso ha debido producirse. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la fecha determinada para la entrega esta será prorrogable por causas de fuerza mayor ajenas al constructor o por la demora en la instalación de los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de dichos servicios. En estos casos se podrá realizar la entrega del inmueble con servicios provisionales siempre y cuando **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** manifieste su aceptación por escrito y el **PROMITENTE VENDEDOR** se comprometa a realizar todas las gestiones pertinentes para agilizar la instalación de los servicios públicos.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Según las normas de carácter transitorio previstas en la ley 675 de 2001, **EL PROMITENTE VENDEDOR** ejercerá la función de **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** de la Propiedad Horizontal. **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** quedará obligado a aportar, desde el mismo día de entrega del inmueble el valor estipulado por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** como expensa ordinaria de administración, dicha suma será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** -----

**PARAGRAFO TERCERO:** En su condición de **CONSTRUCTOR EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-P.H.**-----

**PARAGRAFO CUARTO:** En su condición de **CONSTRUCTOR EL PROMITENTE VENDEDOR** certifica que cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, que establece "(...) "Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra diez (10) años y para acabados de un (1) año."

**NOVENA: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO:** Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. No obstante, lo anterior, la presente promesa de compraventa estará sujeta a la inspección, control y vigilancia de la secretaria del Hábitat en lo que respecta a su competencia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C. -----

**DECIMA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_ como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO CRISTALES DE MURANO** no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles prometidos en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública y tranquila de ellos y declara que en su calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libres de todo gravamen o limitación del dominio, de embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, etc., salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra (n) sometido (s) el (los) inmueble (s) conforme se indicó. Y que, a la fecha de la presente promesa, el(los) inmueble(s) se encuentran a paz y salvo por toda clase de impuestos,

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

tasas y contribuciones del orden nacional, departamental y municipal. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo del **EL PROMITENTE VENDEDOR** y no de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Así mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del inmueble objeto de promesa. -----

**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS.** En cuanto al impuesto predial del año en curso en el momento de la firma de la Escritura, será pagado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Para efectos del pago del impuesto predial, el mismo se registrará por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. -----

**PARÁGRAFO: AL PROMITENTE VENDEDOR** en su calidad de constructor, y en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **LA FIDUCIARIA**, le corresponde salir al saneamiento del(los) inmueble(s) objeto de este contrato en los casos de Ley, situación está que es de pleno conocimiento y aceptación por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. -----

**DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración de este, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. -----

**DÉCIMA TERCERA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de los inmuebles prometidos en venta por este contrato la hará **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la fecha establecida en la cláusula octava mediante acta e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el inmueble. A su vez, en su calidad de constructores, se obligan a subsanar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al de la entrega los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta. Aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y que queden consignados en el acta de entrega, no serán causa para no recibir los inmuebles, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, el término convenido para la entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y acometidas de gas. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **PROMITENTE VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Se hace constar que **EL PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** cuenta con las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario; sin embargo, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los costos de conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de Gas Natural.

**DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL PROMETIENTE VENDEDOR:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** es constructor, gerente, promotor, y responsable del desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** y en consecuencia se obliga y es responsable por la terminación, calidad, estabilidad y cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH**. Teniendo en cuenta lo anterior, le corresponde a **PROMITENTE VENDEDOR** salir al saneamiento del (los) inmueble(s) objeto de este contrato en los casos de Ley. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** no es constructor, gerente, promotor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH** y por ende no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO DE CONSTRUCCION**.

**DECIMA QUINTA: GASTOS:** Los derechos, impuestos y recaudo liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50%) **PROMITENTE VENDEDOR** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a los **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a la oficina de registro e instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiera o solicite, al igual que las autenticaciones, diligencias y hojas matriz, impuesto a las ventas y en general cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. El impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR** estipulará el valor de gastos de escrituración que incluirán Derechos y gastos notariales, Registro, Beneficencia, de acuerdo a las tarifas vigentes, certificados de tradición y libertad, certificados de habitabilidad, e incluirá un rubro correspondiente a gastos financieros gastos de papelería, fotocopias, trámites y mensajería correspondiente al 0.4% sobre el valor del inmueble. Este monto será pagado a la constructora máximo quince (15) días antes de la fecha estipulada para la firma de escritura. La legalización de la escritura, es decir, su inscripción ante registro estará a cargo única y exclusivamente del **PROMITENTE VENDEDOR** de manera especial cuando el negocio incluya crédito hipotecario y/o subsidio.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**DÉCIMA SEXTA: CESIÓN:** La presente promesa de compra venta se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**. -----

**PARAGRAFO:** La cesión del presente contrato de compraventa por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, estará sujeta a una sanción monetaria correspondiente al 10% del valor total del inmueble. -----

**DECIMA SEPTIMA: PERMISO DE VENTAS: EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con la radicación numero \_\_\_\_\_ debidamente ejecutoriado el \_\_\_\_\_ otorgado por la Subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat. -----

**DÉCIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que se pueden derivar del mismo. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutaran por medio del procedimiento ejecutivo ante los jueces de la República de Colombia. -----

**DÉCIMA NOVENA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.** - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa, estarán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros, salvo de aquellos derivados de vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** de conformidad con la ley. -----

**VIGESIMA: INTUITO PERSONAE.** - El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión. -----

**VIGESIMA PRIMERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El presente contrato de promesa de compraventa quedara resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor el compromiso de compraventa en virtud de esta estipulación en los siguientes casos: -----

1. Si **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** incurre por una o más veces en mora en el pago de cualquiera de las sumas estipuladas en la **CLAUSULA TERCERA** de la presente promesa. -----

2. En general, si una de las partes que intervienen en esta negociación incumplieren con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa. -----

**VIGESIMA SEGUNDA : NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas al **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita al correo electrónico [conurbes@hotmail.com](mailto:conurbes@hotmail.com) y si es a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

enviándola por correo a cualquiera de las direcciones de las personas que conforman la parte compradora y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo: \_\_\_\_\_

**VIGÉSIMA TERCERA:** Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. Así mismo, las partes manifiestan expresamente que con la suscripción de la presente promesa se ha ejercido por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la opción de compra suscrita entre las partes en la fecha: \_\_\_\_\_

**VIGÉSIMA CUARTA:** \_\_\_\_\_ manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil numero \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ fecha \_\_\_\_\_ suscrito por **EL PROMITENTE**

**VENDEDOR** y la **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_

**VIGÉSIMA QUINTA: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**VIGÉSIMA SEXTA: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_ por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios. \_\_\_\_\_

**VIGÉSIMA SEPTIMA:** La gestión de **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 del contrato de fiducia suscrito con **CONURBES 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** \_\_\_\_\_ no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-PH**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO-P.H.** 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. \_\_\_\_\_

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá a los \_\_\_\_\_ en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez \_\_\_\_\_.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR CRISTALES DE MURANO  
INT \_\_\_\_ APTO \_\_\_\_**

**EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**

**NOMBRE:**

**C.C:**

Dirección: \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_

**NOMBRE:**

**C.C:**

Dirección: \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

**FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA**

**C.C.19.122.188 expedida en Bogotá**

**REPRESENTANTE LEGAL CONURBES S.A.S NIT. 900.141.832-0**

**FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO CONJUNTO MULTIFAMILIAR  
CRISTALES DE MURANO-PH**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
D.C. \_\_\_\_\_

DE FECHA: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (XXX) \_\_\_\_\_

MATRICULA(S) \_\_\_\_\_ INMOBILIARIA(S) \_\_\_\_\_ NUMERO(S): 50C-  
\_\_\_\_\_

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): \_\_\_\_\_ (EN MAYOR  
EXTENSIÓN) \_\_\_\_\_

DESCRIPCION: APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), DEL  
INTERIOR NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), QUE FORMA PARTE DE LA UNIDAD  
RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO  
EN LA DIAGONAL 87BIS 79A 81 BARRIO PARIS GAITAN DE LA CIUDAD DE  
BOGOTA D.C. \_\_\_\_\_

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	\$ _____
0369	DERECHO DE PREFERENCIA "ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICÓ EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" SIN CUANTÍA (ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: (CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR....., con NIT. ....)) - \$ _____	
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD	SIN CUANTIA
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA	\$ _____
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI (____) - NO: (XXX)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: \_\_\_\_\_

VENDEDOR(A) \_\_\_\_\_

FIDUCOOMEVA., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO  
FIDEICOMISO SAMAN RESERVADO FIDU \_\_\_\_\_ NIT.  
\_\_\_\_\_

FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO \_\_\_\_\_

CONURBES S.A.S. ----- NIT. 900.141.832-0

COMPRADOR E HIPOTECANTE: -----

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

ACREEDOR HIPOTECARIO -----

BANCO ----- NIT. -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ (202\_\_) en la Notaria \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C., Ante mi \_\_\_\_\_, Notario, \_\_\_\_\_ quien da fe que las

declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n): ----- Comparecieron

con minuta enviada por correo electrónico: FELIX ANTONIO TELLEZ

ESPINOSA, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía número 19.122.188 expedida en Bogotá, D.C., y manifestó que como Representante Legal de CONURBES S.A.S, obra en nombre y representación de: (i) Apoderada especial de la FIDUCIARIA \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_;

sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., -----

Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjuntan para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAMAN RESERVADO - FIDU \_\_\_\_\_ con NIT. \_\_\_\_\_, que en adelante se denominará la VENDEDORA; (ii) Como Representante Legal de CONURBES S.A.S., sociedad legalmente constituida mediante documento privado No. 0000001 de Empresario de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2.007), inscrita el veintisiete (27) de marzo de dos mil siete (2.007) bajo el número 01119314 del Libro IX, identificada con NIT. 900.141.832-0 todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para efectos del presente acto, obra en su condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO y de la otra parte (iii)



\_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino(a,s) de Bogotá D.C.,  
 identificado(a,s) con cedula(s) de ciudadanía número(s)  
 \_\_\_\_\_ expedida en **Bogotá D.C.**, de estado civil  
 \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en nombre propio,  
 quien(es) en adelante y para los efectos del presente instrumento se  
 denominará(n) **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, manifestaron que han  
 celebrado el contrato de compraventa que se regirá por las disposiciones legales  
 vigentes en la materia. -----

#### ----- ANTECEDENTES -----

**PRIMERO:** Que la sociedad **CONURBES S.A.S.**, en calidad de  
**FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_, en  
 calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil  
 No. \_\_\_\_\_, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en  
 virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SAMAN**  
**RESERVADO** -----

**SEGUNDO.** Que mediante la escritura pública número  
 \_\_\_\_\_, transfirieron el inmueble identificado con el  
 Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50C-**\_\_\_\_\_ de la  
 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, al  
**FIDEICOMISO SAMAN RESERVADO – FIDUCOOMEVA** de manera que dicho  
 fideicomiso es actualmente propietario del inmueble. -----

**TERCERO.** Que, mediante comunicación escrita, la sociedad **CONURBES S.A.S.**,  
 solicitó la modificación integral del **CONTRATO DE FIDUCIA**, para efectos de  
 convertirlo en un contrato de fiducia de administración inmobiliaria a través del  
 cual se desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el inmueble Fideicomitado. -----

#### **CUARTO.**

Que **EL FIDEICOMITENTE**, es una empresa especializada en la industria de la  
 construcción, enajenación y administración de bienes raíces, el cual se encuentra  
 interesado en desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado  
**UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO - PH**, el cual se encuentra  
 compuesto por setenta y uno (71) apartamentos. -----

**SEXTO.** Que el **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO - PH**, será desarrollado sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50C-\_\_\_\_\_** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, ubicado en la **DIAGONAL 87BIS 79A 81** de la ciudad de Bogotá D.C. -----

**SEPTIMO.** Que **EL FIDEICOMITENTE**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la comercialización, gerencia y construcción del Proyecto de Construcción denominado en adelante el **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO-PH**. -----

**OCTAVO.** Que el desarrollo de la construcción del **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO - PH** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, así mismo, estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad y la promoción del **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO - PH**. -----

**NOVENO.** La finalidad del contrato en mención es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- PROPIEDAD HORIZONTAL -PH** y permitir a **EL FIDEICOMITENTE**, ejecutar un proyecto de vivienda, de interés social de acuerdo con el literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, numeral 9 del artículo 207 -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 denominado **UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO - PH**. -----

**DECIMO.** Que la sociedad **CONURBES S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO DE FIDUCIA** y **PROMITIENTE VENDEDOR**, acepta que la **FIDUCIARIA**, no será responsable por la entrega, calidad, saneamiento o precio del inmueble, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales establecidos en la presente promesa de compraventa. -----

**SECCION PRIMERA**

**VENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Se conviene la siguiente **COMPRAVENTA**, la cual se rige por las cláusulas que a continuación se indican:

**PRIMERA. OBJETO:** EL **VENDEDOR**, por medio del presente instrumento público actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAMAN RESERVADO FIDU**-----, en calidad de tradente y propietario fiduciario, por medio del presente instrumento público transfiere a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES)** a título de compraventa real y efectiva el derecho de dominio y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

**APARTAMENTO NÚMERO** \_\_\_\_\_ (), **DEL INTERIOR NÚMERO** \_\_\_\_\_ (), **QUE FORMA PARTE DE LA UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA DIAGONAL 87BIS 79A 81 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., cuyos LINDEROS GENERALES SON:** \_\_\_\_\_ A este inmueble la Oficina de Registro de Bogotá le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número **50C -** \_\_\_\_\_ y la cedula catastral número \_\_\_\_\_.

**LINDEROS ESPECIALES:** \_\_\_\_\_

**APARTAMENTO** \_\_\_\_\_, Dirección Diagonal 87 BIS 79A 81 \_\_\_\_\_

**NOTA.** - El inmueble identificado como **APARTAMENTO NÚMERO** \_\_\_\_\_ (), **DEL INTERIOR NÚMERO** \_\_\_\_\_ (), de la **UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO- Ph**, se promete en venta con la puerta de acceso en lámina prensada, pisos en cemento, un baño funcionando, paredes estucadas con primera mano de color.

**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.** - No obstante, la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-** \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

La presente compraventa comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en las disposiciones que en un futuro la reglamenten y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, contenido en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (20\_\_\_\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá, D.C., la cual se encuentra en proceso de registrado al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **50C-** \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Reglamento y disposiciones que **EL (LOS) COMPRADOR(S)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos anotados, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que **EL(LOS) COMPRADOR(S)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**SEGUNDA. TRADICIÓN:** EL VENDEDOR adquirió la propiedad del inmueble que transfiere así: -----



**TERCERA. DOMINIO Y LIBERTAD. EL FIDEICOMITENTE** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble(s) vendido(s) a través de este contrato y que el **FIDEICOMISO SAMAN RESERVADO** - \_\_\_\_\_ tiene el dominio y la posesión tranquila y pacífica de él (los), y declara que lo(s) entrega libre(s) de registro por la 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(s) de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó. -----

**CUARTA: Manifiesta el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una Vivienda de Interés Social en los términos de las leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990) tercera (3) de mil novecientos noventa y uno (1991) y decreto 975 de 2004 que reglamento parcialmente la ley 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546, 789 de 2002 y 812 de 2003 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte, tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA de acuerdo con la Licencia de Construcción \_\_\_\_\_ expedida por la Curaduría Urbana Número uno (1) de Bogotá, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20:\_\_\_\_) y ejecutoriada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), -----

**QUINTA: REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (A, ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** en calidad de Constructora de conformidad con la ley y con la cláusula del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable. -----

**SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del inmueble objeto del presente contrato es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS

(\$\_\_\_\_\_.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n), así: \_\_\_\_\_

a.) EL VENDEDOR ha recibido de manos de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a entera satisfacción la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que EL VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, declaran recibida en la fecha a entera satisfacción. \_\_\_\_\_

b.) La suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) MONEDA LEGAL COLOMBIANA correspondiente al valor en pesos, del subsidio, que le fue adjudicado por la CAJA DE COMPEACION FAMILIAR \_\_\_\_\_ NIT. \_\_\_\_\_, A EL(LOS) COMPRADOR(ES), según comunicación de \_\_\_\_\_ con Postulación No. \_\_\_\_\_

documentos que se protocolizan con el presente instrumento; una vez acredite ante dicha Entidad los documentos respectivos. Para tal efecto, EL(LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) en forma expresa a EL VENDEDOR para que acepte en su nombre, la liquidación definitiva del subsidio y para recibir por EL(LOS) COMPRADOR(ES) o en su nombre, el valor del mismo subsidio otorgado para cancelar el saldo estipulado en el presente literal b) de la presente Cláusula. \_\_\_\_\_

c.) El saldo o sea la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA la cubrirá(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con el préstamo que con garantía hipotecaria, le(s) ha concedido el BANCO \_\_\_\_\_. - NIT. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ los cuales se desembolsarán una vez se presente al Banco la primera copia de la escritura de hipoteca debidamente registrada y se cumplan las demás condiciones de la hipoteca. \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019 que modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes que suscriben el presente instrumento público EL FIDEICOMISO en calidad de VENDEDOR propietario fiduciario, EL

**FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL COMPRADOR o ADQUIRENTE** declaramos bajo la gravedad de juramento, lo siguiente: (i) El valor incluido en la escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y (ii) Que no existen sumas que hayan sido convenidas o facturado por fuera del valor indicado en la presente cláusula.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) incondicionalmente al **BANCO** ----- - **NIT.**

----- para que el producto del crédito sea entregado directamente a **EL VENDEDOR.** -----

**PARAGRAFO TERCERO.-** EL Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el literal b) de esta cláusula les fue adjudicado al Grupo Familiar conformado por las siguientes personas: -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** El dinero cancelado con el **SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** corresponde a lo establecido de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y Ley 1537 del 20 de junio de 2012 y en sus disposiciones reglamentarias. - -----

**PARAGRAFO QUINTO:** Será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que los beneficiarios han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente. -----

**PARAGRAFO SEXTO:** El derecho de preferencia de que trata el artículo anterior se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000. -----



**PARÁGRAFO OCTAVO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio-----.

**PARAGRAFO NOVENO: REMATE JUDICIAL.** En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "...luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. ----- El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. -----

**PARAGRAFO DECIMO: Renuncia condición resolutoria:** Las partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. -----

**PARAGRAFO DECIMO PRIMERO:** A partir de la fecha de radicación de garantías y requisitos tanto para el desembolso del crédito hipotecario como del subsidio, si pasados 30 días, dichos desembolsos no se han hecho efectivos, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al **VENDEDOR** el uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual sobre los saldos pendientes de cancelar, incluidos el valor del crédito y el subsidio. En todo abono se aplicará primero a intereses de mora, segundo a intereses corrientes y tercero a capital, de acuerdo con lo contemplado en el Código de Comercio. -----

**SEPTIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** en calidad de Constructora se obliga a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(A, ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del (los) inmueble(s). Con relación al pago del impuesto predial exigido para el otorgamiento de la presente escritura pública, el mismo se regirá por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR (A, ES)**-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En ningún caso **El FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. -----

**PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, acometidas de gas, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones. -

**PARAGRAFO CUARTO: Servicio de Gas Natural:** Se entregan con el punto único para la estufa y calentador, no se hace entrega de calentador a gas. Sin embargo, serán de cargo de **LOS COMPRADORES** realizar la solicitud del servicio de gas, asumir los costos que se generan por concepto de conexión, medidor, y de las obras y/o adecuaciones que deban realizarse en caso que **LOS COMPRADORES** decidan instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente. **NOTA:** Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda

ocasionar en la ejecución de las mismas serán responsabilidad exclusiva de el(los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda. En todo caso deberán contar con la revisión y aprobación de la empresa Gas Natural, de conformidad con las normas técnicas establecidas. -----

**PARAGRAFO QUINTO: Servicio público de Acueducto y Alcantarillado: CONURBES SAS.** manifiesta que entregará el inmueble objeto de venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. Serán de cargo **LOS COMPRADORES** la instalación y adecuación de la tubería para el paso de agua caliente de todas las instalaciones hidrosanitarias. -----

**OCTAVA: ENTREGA. CONURBES S.A.S.,** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** manifiesta que la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** será el día - \_\_\_\_\_, sin embargo esta fecha podrá ser modificada por común acuerdo de **CONURBES S.A.S. y EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).** -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se deja expresa constancia de que el inmueble objeto de esta compraventa se entregará por parte de **CONURBES S.A.S** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y acometidas de gas. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **FIDEICOMITENTE**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR**, ni genere ningún tipo de indemnización. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Manifiesta(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, que conoce(n) el(los) bien(es) inmueble(s) que adquiere(n) por medio del presente contrato y que lo(s) recibirá(n) en el estado actual en que se encuentra(n), por lo



tanto renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega del(los) inmueble(s). -----

**PARAGRAFO TERCERO:** A partir de la entrega del inmueble objeto de esta escritura serán de cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la presente escritura. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** En el acta de entrega y recibo de el(los) inmueble(s), se establecen los términos y condiciones dentro de los cuales El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, atenderá por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones que requiera el(los) inmueble(s) entregado. Los términos se contarán a partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) programada -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** El día de la entrega real y material del(los) inmueble(s), **CONURBES S.A.S.**, cederá a favor de **EI(LOS) COMPRADOR(ES)**, las garantías que le hayan sido entregadas por los proveedores, respecto de electrodomésticos, acabados, materiales y elementos de los que está(n) dotado(s) el(los) inmueble(s).-

**PARÁGRAFO SEXTO:** El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** no responderá por daño o deterioro ocasionados por modificaciones, reformas y/o reparaciones que realice(n) **EI(LOS) COMPRADOR(ES)** en las unidades privadas.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** El deterioro normal y los daños causados por el mal uso de los bienes inmuebles, de los bienes muebles, acabados y elementos de los que esta(n) dotado(s), no serán responsabilidad de El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**. -----

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales de los acabados, El **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, se reserva el derecho de cambiar (por otros de igual o mejor calidad y similar apariencia), los materiales, colores y diseños que empleará en las reparaciones locativas en las unidades privadas y comunes del Conjunto, con relación a los ofrecidos, instalados, o a los utilizados en la Sala de Ventas del proyecto. -----

**PARÁGRAFO NOVENO:** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la Unidad Residencial, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como salón múltiple, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**PARÁGRAFO DECIMO:** Según las normas de carácter transitorio previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública ----- debidamente registrada, **EL FIDEICOMITENTE** ejercerá la función de ADMINISTRADOR PROVISIONAL de la Propiedad Horizontal. **EI(LOS) COMPRADOR(ES)** quedará(n) obligado(s) a aportar, desde el mismo día de entrega del inmueble el valor estipulado por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL como expensa ordinaria de administración, dicha suma será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula. -----

**PARAGRAFO DECIMO PRIMERO:** En su condición de **CONSTRUCTOR** el FIDEICOMITENTE tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias en su función en las zonas comunes y en la unidades privadas no entregadas hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen **LA UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO-PROPIEDAD HORIZONTAL** -----

**NOVENA: GASTOS. DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los derechos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. Los gastos que

implique la expedición de copias destinadas a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** solicite(n), 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(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. El impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

**PARÁGRAFO:** Estos gastos no hacen parte del precio del(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. -----

**DÉCIMA. PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Alcaldía Mayor de Bogotá, conforme a la **Radicación** \_\_\_\_\_ **de fecha** \_\_\_\_\_ **(20\_\_)** expedida por la secretaria de inspección, Vigilancia y Control de La Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., cuya fotocopia autenticada se protocoliza con esta escritura. -----

**DECIMA PRIMERA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de Promesa de compraventa suscrito entre las partes. -----

Con la suscripción del presente contrato, el(los)(a) **COMPRADOR (ES, A)** y el **VENDEDOR** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

**DECIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **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 del contrato de fiducia suscrito con **CONURBES 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** \_\_\_\_\_, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL** 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. -----

**DECIMA TERCERA: OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** El(la, los) **COMPRADOR(A,ES)** conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil número \_\_\_\_\_, suscrito por las partes.-----

=====

**Comparece nuevamente:** **FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA**, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía número **19.122.188** expedida en **Bogotá, D.C.**, domiciliado en Bogotá actuando en su calidad de Representante Legal de **CONURBES S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.141.832-0**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado No. 01 de Empresario del veintitrés (23) de marzo de dos mil siete (2.007), la cual mediante Acta No. 04 de Empresario del cinco (05) de mayo de dos mil nueve (2.009), debidamente inscrita el veinte (20) de mayo de dos mil nueve (2.009) bajo el Número 01299078 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, todo lo cual lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente contrato el cual se adjuntan para su protocolización y manifestó: -----

**1.** Que acepta que la **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_ comparece solo en calidad de **VENDEDOR** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente compraventa, en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable.-----

2. Que acepta la venta que hace la **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_ como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado fideicomiso **SAMAN RESERVADO – FIDUBOGOTA** y en calidad de **VENDEDOR**. \_\_\_\_\_
3. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable. \_\_\_\_\_
4. Que en calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa. \_\_\_\_\_

=====

**PRESENTE EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES)** \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino(a,s) de Bogotá D.C., identificado(a,s) con cedula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida en **Bogotá D.C.**, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en nombre propio, y para los efectos del presente instrumento se denominó **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifestó(aron): \_\_\_\_\_

- a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. --
- b) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. \_\_\_\_\_
- c) Que con el otorgamiento de este instrumento **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** da cumplimiento al contrato de Promesa de Compraventa celebrados con el (ellos) con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tales contratos. ----
- d) Que respetará(n) la libre comercialización de lo(s) apartamento(s) aun no enajenados, y que no realizará(n) ni promoverá(n) ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s). --
- e) Que renuncia(n) a cualquier condición resolutoria que pudiese derivarse del presente contrato. \_\_\_\_\_

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

**HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA**

\*\*\*\*\*

----- **SECCION TERCERA** -----

----- **CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** -----

Presente(s) **EL(LA,LOS)** **COMPRADOR(A,ES)**

\_\_\_\_\_, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en la ley noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y seis (1936), el articulo sesenta (60) de la ley novena (9) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el articulo treinta y ocho (38) y la ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera, del contrato de compraventa y que consta en la sección primera del presente instrumento público, a favor de **mi cónyuge (compañera(o) permanente), mi(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener**, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma. -----

No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato. -----

----- **\* \* \* HASTA AQUÍ LA MINUTA \* \* \*** -----

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el(la, los) interesado(s). -----

=====

Los Comparecientes,

FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA

C. C. No. 19.122.188 expedida en Bogotá D.C.

FIRMA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE CONURBES S.A.S,  
FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO,  
sociedad que a su vez es apoderado especial de FIDUCIARIA

\_\_\_\_\_, identificado con NIT.

\_\_\_\_\_, QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU  
CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO  
SAMAN RESERVADO- FIDU \_\_\_\_\_ con NIT. \_\_\_\_\_

COMPRADOR (A, ES)

C.C. No.:

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

ESTADO CIVIL:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRÓNICO:

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI: \_\_\_\_ NO: XXX

\_\_\_\_\_



C.C. No.:

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

ESTADO CIVIL:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRÓNICO:

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI: \_\_\_\_ NO: XXX

NOTARIA \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) DE BOGOTÁ D.C.

Santiago de Cali, 11 de agosto de 2025



Señores  
**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**  
Bogotá D.C


**Asunto.** Coadyuvancia Proyecto Saman Reservado  
Patrimonio Autónomo Inmobiliario Saman Reservado

**Julio César Torres López**, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.430.188, expedida en Cali, Valle del Cauca, actuando en calidad de Representante Legal Suplente de **Fiduciaria Coomeva S.A.**, identificada con NIT. 900.978.303-9, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 1.671 de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Décima Octava (18ª) del Circulo Notarial de Cali, y domicilio principal en la Ciudad de Cali, todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **Patrimonio Autónomo Inmobiliario Saman Reservado**, identificado con el NIT. 901.061.400-2, constituido mediante documento privado del 15 de mayo de 2024; en la citada calidad, manifiesto que se **coadyuva** la solicitud y trámite para la enajenación de los inmuebles para el proyecto **Saman Reservado** que actualmente se desarrolla en el inmueble ubicado en la Dirección Principal: Diagonal 87 BIS 79A – 81 en el Barrio Gaitán París.

El proyecto **Saman Reservado** se adelantará sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-171948 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el **Patrimonio Autónomo Inmobiliario Saman Reservado**.

De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil Constitutivo del **Patrimonio Autónomo Inmobiliario Saman Reservado**, la sociedad **Conurbes S.A.S** quien actúa en calidad de **Fideicomitente Desarrollador** en el citado Fideicomiso es la sociedad encargada para adelantar la construcción del proyecto inmobiliario **Saman Reservado**.

Atentamente,

  
**Julio César Torres López**  
Representante Legal Suplente  
**Fiduciaria Coomeva S.A.**  
vocera y administradora del  
**Patrimonio Autónomo Inmobiliario Saman Reservado**

Fiducioomeva



-Vo.Bo. Jurídico

Sede Administrativa: Carrera 100 # 11 - 60 local 250 - Tel: (602) 333 0000  
Línea Nacional Gratuita: 01 8000 950123 - Línea celular: 300 910 9898 opc. 6  
Cali - Colombia - Suramérica

www.fiducioomeva.com

Notaria **21**

FIRMA REGISTRADA

EL SUSCRITO NOTARIO 21 DEL CIRCULO DE CALI

Da Testimonio de que la firma puesta en el presente documento corresponde a

**JULIO CESAR TORRES LOPEZ**


Identificado con **C.C. 94430188** que aparece registrada en esta Notaria, previa confrontación de las dos.

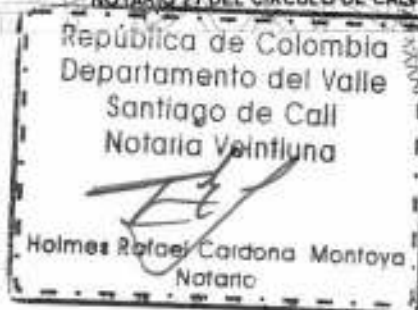
Ingrese a [www.notariasonline.com](http://www.notariasonline.com) para verificar este documento



Cod. wp7r5

Cali, 2025-08-11 15:29:41

  
**HOLMES RAFAEL CARDONA MONTAYA**  
NOTARIO 21 DEL CIRCULO DE CALI Q





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
"PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO SAMAN RESERVADO"  
CONTRATO No. FID – 178**

- I. Por una parte, **CONURBES S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de empresario No. 1 del 23 de marzo de 2007, inscrita el 27 de marzo de 2007 bajo el número 01119314 del libro IX, y reformada mediante Acta No. 4 del 5 de mayo de 2009, inscrita el 20 de mayo de 2009 bajo el número 01299078 del libro IX debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad, identificada con el NIT 900.141.832-0, representada legalmente por **FELIX ANTONIO TELLEZ ESPINOSA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.122.188, en calidad de representante legal principal, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, facultado para suscribir el presente contrato, sociedad que en lo sucesivo se identificará como **"El Fideicomitente Constructor"**.
- II. **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, con NIT.900.978.303-9, representada en este acto por **LEONARDO FABIO RAMIREZ MORALES**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.685.651 de Bogotá, obrando en su calidad de Gerente General tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Debidamente autorizado por su Junta Directiva para la celebración del presente contrato, según consta en el texto del Acta No. 109 del 30 de abril de 2024 quien en adelante se identificará como **"La Fiduciaria"**.

El Fideicomitente Constructor y La Fiduciaria, serán conjuntamente en adelante **"Las Partes"**.

Las partes identificadas en el encabezado precedente han convenido celebrar el presente Contrato de Fiducia Inmobiliario, el cual se regirá por las estipulaciones que se establecen en este contrato, por las normas pertinentes del Código de Comercio, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y por las demás normas aplicables a la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

1. **El Fideicomitente Constructor** tiene una amplia experiencia en el desarrollo, construcción, promoción, y comercialización de proyectos inmobiliarios y cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para la exitosa ejecución de este tipo de proyectos.
2. **El Fideicomitente Constructor** planea desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución el proyecto inmobiliario denominado **"Samán Reservado"** (en adelante **"El Proyecto"**), que estará ubicado en la Diagonal 87 BIS 79A – 81 en el Barrio Gaitán Paris en el Municipio de Bogotá D.C., el área total donde se va a ejecutar el proyecto de vivienda de interés social (VIS) tiene una extensión de 906 M2metros cuadrados.
3. El Proyecto **"Samán Reservado"** se adelantará en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-171948 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo titular jurídico actual son Compañía Nacional de Ingeniería S.A.S en un veinticinco por ciento (25%), Diseño Arquitectura e Ingeniería S.A.S en un veinticinco por ciento (25%) y Redes y Edificaciones S.A.S. en un cincuenta por ciento (50%)
4. Que, con el fin de desarrollar el Proyecto, El Fideicomitente Constructor, suscribió un contrato de Promesa de Compraventa (en adelante, el Contrato de Promesa), con Compañía Nacional de Ingeniería S.A.S, Diseño



Arquitectura e Ingeniería S.A.S y Redes y Edificaciones S.A.S (En adelante los Tradentes) el 19 de febrero de 2024. Que el 19 de mayo El Fideicomitente Constructor y los Tradentes suscribirán en la Notaría 13 del círculo de Bogotá, D.C., la escritura pública en la que se realizara la transferencia del lote identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-171948. Los tradentes transfieren el lote en nombre del Fideicomitente Constructor (CONURBES S.A.S) quien a partir de dicha transferencia será el único fideicomitente y beneficiario del PATRIMONIO AUTONOMO SAMÁN RESERVADO.

5. Entre el Fideicomitente Constructor y Los Tradentes, se han adelantado negociaciones, a través de las cuales **Los Tradente**, se obligaron a transferir a título de Adición en Fiducia Mercantil al Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye el inmueble citado en la consideración Segunda anterior, con la finalidad exclusiva del desarrollo de **El Proyecto de vivienda de interés social VIS**; y como contraprestación, **El Fideicomitente Constructor** se ha obligado a pagar la suma fija de dinero pactada entre las parte en el **Contrato de Promesa**, sin que de dicha negociación se desprenda alguna obligación para La Fiduciaria o para el Patrimonio Autónomo que se constituye mediante el presente documento.
6. El desarrollo de El Proyecto será única y exclusivamente, responsabilidad de **El Fideicomitente Constructor**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de La Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción, la construcción y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución de este.
7. Las Condiciones del Punto de Equilibrio que se definen más adelante, fueron establecidas por **El Fideicomitente Constructor**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad de **EL PROYECTO. LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición de Las Condiciones del Punto de Equilibrio.
8. **El Fideicomitente Constructor**, tiene interés en desarrollar el proyecto, a través de un Patrimonio Autónomo Inmobiliario, al cual se (i) transferirá el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto; (ii) Los recursos recibidos por parte de El (Los) Optante(S) Comprador(Es); (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor (si lo hubiese), y (iv) los demás que aporte directamente **El Fideicomitente Constructor** por su propia cuenta y riesgo, para que desarrolle El Proyecto "Samán Reservado" y se transfieran las unidades inmobiliarias resultantes del mismo a los Optantes Compradores.
9. Fiduciaria Coomeva S.A. es una entidad financiera con capacidad legal para prestar servicios fiduciaros, mediante la celebración de contratos de Fiducia. En desarrollo de sus actividades como fiduciario y en virtud de la celebración de un contrato de Fiducia Mercantil De Administración Inmobiliaria Y Pagos, La Fiduciaria recibe y administra los bienes fideicomitados, con el propósito de que éstos sean destinados a la construcción del proyecto inmobiliario predeterminado por **El Fideicomitente Constructor**.
10. La Fiduciaria, presentó a **El Fideicomitente Constructor** una propuesta de servicios el día 15 de abril del año 2024; la cual fue analizada y aceptada por este el día 16 de abril del año 2024 vía correo electrónico.
11. La Fiduciaria con base en el carácter profesional de sus actividades, con la presentación de la propuesta informó a El (Los) Fideicomitente (s), los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato y por lo mismo, puso en su conocimiento las dificultades e imprevistos que se pueden presentar en desarrollo del objeto del contrato. Asimismo, advirtió a El (Los) Fideicomitente(S) que La Fiduciaria cuenta con los mecanismos adecuados para la gestión de los riesgos propios del negocio, de conformidad con lo indicado en el numeral primero del Artículo mil doscientos treinta y cuatro (1.234) del Código de Comercio Colombiano en concordancia con lo establecido en la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 2.2.,

subnumeral 2.2.1.2.1. de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

Los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes fideicomitidos quedaron definidos y planteados en la correspondiente matriz elaborada por La Fiduciaria que hace parte de la propuesta presentada, de tal manera que los mismos fueron claramente conocidos y aceptados por El (Los) Fideicomitente(S) junto con la aceptación de la propuesta.

12. Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las Partes, acuerdan celebrar el presente Contrato De Fiducia Mercantil Inmobiliario **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO SAMAN RESERVADO** (en adelante, "**Contrato de Fiducia**"), conforme se indica a continuación:

#### DEFINICIONES:

Para la adecuada lectura e interpretación de este contrato, se conviene darle el significado que se establece a cada uno de los conceptos que a continuación se enuncian. Los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta cláusula o a lo largo del contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios de conformidad con su uso general. 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. Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada concepto en su forma individual o plural, a saber:

**Beneficiarios:** Será beneficiario del Fideicomiso, **El Fideicomitente Constructor**, en la forma en que se indica en la Cláusula Décima del presente contrato.

La **Fiduciaria** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **Fiduciaria** es asumido en etapa de preventas por **Los Optantes Compradores**. Una vez cumplidas las **Condiciones del Punto de Equilibrio** dicha pérdida o ganancia será asumida por **El Fideicomitente Constructor**.

**Condiciones del Punto de Equilibrio:** Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere y debe cumplir **El Fideicomitente Constructor** para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado Proyecto.

**Contrato de Comodato Precario:** Corresponde al acuerdo de voluntades por medio del cual La Fiduciaria, entrega al Fideicomitente Constructor gratuitamente el bien inmueble, para que haga uso de este, con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso. El comodato será precario cuando el comodante o la Fiduciaria se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier momento.

**Contrato de Vinculación:** Es el documento suscrito por cada uno de los Optantes Compradores, el cual indica la Unidad de El Proyecto a la cual se vinculan, el valor y forma de pago de esta, Las Condiciones del Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la Unidad Inmobiliaria.

**El Proyecto:** Denominado Proyecto "Samán Reservado", que estará ubicado en la Diagonal 87 BIS 79A – 81 en el Barrio Gaitán París en el Municipio de Bogotá D.C., el área total donde se va a ejecutar el proyecto tiene una extensión de 906M2 metros cuadrados. Allí se desarrollará un Proyecto de vivienda de interés social (VIS) cuyas unidades y



características urbanísticas serán definidas mediante otrosí al presente contrato fiduciario después de la verificación de la correspondiente curaduría en cuanto al cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes en la ciudad de Bogotá, D.C. Las condiciones del diseño serán definidas para la etapa de preventas.

**Fideicomiso.** Tiene el mismo significado de Patrimonio Autónomo.

**Fideicomitente Constructor:** Es la Sociedad Conurbes S.A.S. identificada con el NIT. 900.141.832-0, quien impartirá la totalidad de la instrucciones a La Fiduciaria tendientes al desarrollo de El Proyecto, conforme los términos del presente contrato, quien será el titular de derechos fiduciarios derivados del presente contrato; Sociedad que en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conformará el Patrimonio Autónomo, desarrollará **El Proyecto**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, siendo por tanto el único responsable de la construcción y quien ostenta la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" de El Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, razón por la cual será **El Fideicomitente Constructor** el llamado a responder por las actividades y obligaciones de constructor y de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016.

**Fiduciaria:** Es la sociedad **Fiduciaria Coomeva S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el patrimonio autónomo que se constituye.

**Financiado:** Será la entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que conceda a favor de **El Fideicomitente Constructor** y/o del Patrimonio Autónomo, y desembolse a favor de este último el crédito constructor; con la finalidad que los recursos provenientes del mismo sean destinados al desarrollo de El Proyecto.

**Gastos Preoperativos:** Son todos los costos del proyecto pagados por **El Fideicomitente Constructor** previo cumplimiento del punto de equilibrio, dentro de los cuales se encuentran diseños, licencias, transferencias, impuestos, gastos de promoción y comisión fiduciaria.

**Inmueble:** Es el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-171948 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual será transferido al Patrimonio Autónomo por Los Tradentes.

**Optantes Compradores:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto, quienes ostentarán dicha calidad hasta el momento en que **El Fideicomitente Constructor** acredite el cumplimiento de Las Condiciones – Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos, evento en el cual los Optantes Compradores, adquirirán la calidad de Promitentes Compradores, lo cual estará contenido en el respectivo Contrato de Vinculación que cada uno de ellos suscriba para el efecto junto con el reglamento y prospecto del Fondo de Inversión Colectiva y el contrato de promesa de Compraventa que suscriba con **El Fideicomitente Constructor**.

**Patrimonio Autónomo.** Es el conjunto de bienes y derechos estimados en dinero, entregados por el Fideicomitente a La Fiduciaria para que con ellos se cumplan las finalidades previstas en este contrato. Para todos los efectos legales, el Patrimonio Autónomo no tiene personería jurídica propia, pero tiene la condición de sujeto de derechos mediante la vocería que de él llevará La Fiduciaria. El Patrimonio Autónomo se identificará frente a terceros bajo la denominación de "Patrimonio Autónomo Inmobiliario Samán Reservado", pudiendo utilizar la sigla "PA Samán Reservado" e identificado con el Nit. 901.061.400-2.

**Promitentes Compradores:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto una vez cumplido el punto de equilibrio, quienes suscribirán contratos de Promesa de Compraventa



con **El Fideicomitente Constructor** en calidad de promitente vendedor; esta calidad también será adquirida por los Optantes Compradores que se vincularon al Proyecto desde la etapa de preventas y que continuaran con su vinculación hasta la escrituración de la respectiva Unidad Inmobiliaria.

**Promesa de Compraventa:** Es el documento que suscribirá **El Fideicomitente Constructor** en calidad de promitente vendedor; junto con cada uno de los Optantes Compradores quienes ostentarán la calidad de Promitentes Compradores, una vez **El Fideicomitente Constructor** acredite(n) el cumplimiento de Las Condiciones del Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos. En el contrato de promesa de compraventa, se estipulará todo lo concerniente a la Unidad Inmobiliaria de El Proyecto a la cual se vincula cada Promitente Comprador, el valor y forma de pago de la misma, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la Unidad Inmobiliaria.

**Unidades Inmobiliarias:** Son los bienes inmuebles individuales resultantes de El Proyecto, que serán objeto de promoción y venta.

**Veedor:** Es la persona natural o jurídica contratada por el Fideicomiso, dedicado profesionalmente a las áreas de ingeniería y arquitectura, elegido por **El Fideicomitente Constructor** de una terna presentada por La Fiduciaria, quien estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir Unidades Inmobiliarias, así como de autorizar los giros solicitados a La Fiduciaria por **El Fideicomitente Constructor**. El Contrato de Veeduría empezará a regir una vez se decreta el cumplimiento de Condiciones del Punto De Equilibrio Del Proyecto, y se prolongará hasta la terminación de la obra sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y Un (1) mes más. Se deja expresa constancia que la Veeduría deberá rendir cuentas al Fideicomiso, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, estos estarán a cargo de **El Fideicomitente Constructor**.

## DECLARACIONES

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

- a. **El Fideicomitente Constructor** declara que el **Proyecto Samán Reservado** será un Proyecto de Vivienda de Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **El Fideicomitente Constructor** constituirá un **Patrimonio Autónomo** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto.
- b. **Declaración de Solvencia.** **El Fideicomitente Constructor** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato se efectúan en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

**El Fideicomitente Constructor** declara igualmente, que la transferencia fiduciaria a que hace referencia el presente contrato, no produce una reducción o desequilibrio en su patrimonio que pueda ocasionar su



insolvencia económica, o les impida responder oportunamente por las obligaciones contraídas con anterioridad a la celebración del contrato, por cuanto en adición a los recursos transferidos, cuentan con otros activos que resultan suficientes para respaldar la totalidad de las obligaciones a su cargo en la fecha del presente contrato.

- c. **Declaración de Proveniencia.** Así mismo **El Fideicomitente Constructor** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que ingresaron y los que ingresarán al Patrimonio Autónomo no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **El Fideicomitente Constructor**, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- d. **Organización, Facultades, Cumplimiento Con Las Leyes.** **El Fideicomitente Constructor** se encuentran debidamente constituido y actualmente existe bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se proponen adelantar y que cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.
- e. **Capacidad.** **El Fideicomitente Constructor** y las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- f. **Acciones Legales, Demandas y Procesos.** **El Fideicomitente Constructor** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- g. **Cumplimiento De Contratos.** **El Fideicomitente Constructor** declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúan ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- h. **Tributos.** **El Fideicomitente Constructor** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **El Fideicomitente Constructor** declara que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que La Fiduciaria haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- i. **Gobernabilidad.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **El Fideicomitente Constructor** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995,



teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por La Fiduciaria mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **El Fideicomitente Constructor**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

- J. Defensoría del Consumidor Financiero.** El Fideicomitente Constructor declara que han sido informado por La Fiduciaria de que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por La Fiduciaria, de conformidad con la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero cuyos datos son:

Defensor Principal:	Cesar Alejandro Perez Hamilton
Correo Electrónico:	defensorfiducomeva@pgabogados.com
Dirección:	Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C.
Teléfonos:	(031) 2131322 / 2131370

- k. Protección de Datos.** El Fideicomitente Constructor y La Fiduciaria se encargará de mantenerse actualizados y cumplir la legislación Colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Asimismo, con la celebración del presente contrato El Fideicomitente Constructor y La Fiduciaria se compromete a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada uno tiene.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de La Fiduciaria o de El Fideicomitente Constructor, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

- l. Conflicto de interés:** En desarrollo de su deber fiduciario, la Fiduciaria ha realizado un análisis del presente esquema fiduciario a fin de identificar la existencia de potenciales conflictos de interés. Como resultado, se evidenció que la participación de la entidad mediante la suscripción del presente contrato preliminarmente no configura un potencial conflicto de interés según lo dispuesto en el Código de Gobierno de la Fiduciaria o en las situaciones que generan potenciales conflictos de interés definidas en la regulación aplicable.

Lo anterior, teniendo en cuenta que se verificó que:

- Las funciones de la Fiduciaria se limitan al cumplimiento de las instrucciones propias del negocio jurídico a celebrar, impartidas por el Fideicomitente.
- En la estructura del negocio fiduciario no se identifican intereses incompatibles.
- El objeto y la finalidad para la cual se constituye el fideicomiso, no redundan en situaciones que implique favorecimiento de los intereses de sus partes vinculadas.
- Las funciones de la Fiduciaria y su ejecución no comportan situaciones constitutivas de favorecimiento de intereses de alguna de las partes.
- La estructura del negocio fiduciario corresponde a aquella que sería ofrecida a un tercero.

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

Con base en las anteriores consideraciones y declaraciones, El Fideicomitente Constructor y La Fiduciaria siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes y en especial por las Cláusulas que se estipulan a continuación:

### CLÁUSULAS

**Primera. – Objeto.** El presente contrato tiene por objeto exclusivo la administración de los bienes transferidos para la conformación e incremento del Patrimonio Autónomo que aquí se constituye, por parte de **El Fideicomitente Constructor** o por cuenta de este, para que La Fiduciaria, como vocera y administradora del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción de El Proyecto por cuenta y riesgo de **El Fideicomitente Constructor** y como producto de dicha gestión reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los Optantes de las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto, con la finalidad de que una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en el presente Contrato, sean puestos a disposición de **El Fideicomitente Constructor** para la construcción de El Proyecto y girados previo visto bueno del **Veedor** designado.

Que **El Fideicomitente Constructor** declara que el **Proyecto** denominado SAMAN RESERVADO será un Proyecto de Vivienda de Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, por tanto las Partes declaran que la finalidad exclusiva del Patrimonio Autónomo que se constituye por el presente Contrato es de servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social el cual se construirá sobre el INMUEBLE.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **El Fideicomitente Constructor** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes con los cuales se constituya y adicione El Fideicomiso, y que cumplidas **Las Condiciones del Punto de Equilibrio** para el desarrollo de El Proyecto, estos se liberen para su construcción, y se continúe recaudando los recursos de los Optantes Compradores, manteniendo el mismo interés por parte de Los Fideicomitentes, es decir destinarlos para la construcción de El Proyecto.

Una vez terminadas las obras de El Proyecto por parte de **El Fideicomitente Constructor**, y previamente incorporadas al Fideicomiso las mejoras realizadas por este, La Fiduciaria, en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo junto con el **El Fideicomitente Constructor**, transferirá a Optantes Compradores, las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto respecto de las cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de Promesa De Compraventa respectivo.

Finalmente, se entregará a los Beneficiarios del Fideicomiso, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del Fideicomiso al momento de liquidarlo, de acuerdo con lo dispuesto más adelante, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso.

**Parágrafo Primero:** El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto, únicamente se cumplirá con el giro de recursos si existen recursos suficientes en el Fideicomiso para ello, por ser éste un contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos.

**Segunda. - Fases de Operación del Contrato:** El presente contrato se divide en Cinco (5) fases, de la siguiente manera:

1. **Fase de Parqueo:** Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica del inmueble fideicomitido en el Fideicomiso. Esta fase inicia con la transferencia del inmueble y va hasta el inicio de la Fase de Preventas y Cumplimiento de Condiciones del Punto De Equilibrio.
2. **Fase de Preventa y Cumplimiento de Condiciones del Punto de Equilibrio:** Hace referencia a la fase de preventas de El Proyecto, que consiste en recibir y administrar en El Fondo los recursos entregados por los Optantes Compradores, vinculados a las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto, a través de Contrato de Vinculación. Esta fase inicia desde la fecha de celebración del presente Contrato "Samán Reservado" y va hasta la fecha prevista para el cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio.

En esta fase **El Fideicomitente Constructor** deberá acreditar ante La Fiduciaria el cumplimiento de cada una de las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas para la liberación de los recursos, definidas en el presente Contrato, entregados por los terceros vinculados a El Proyecto, los cuales deberán ser destinados por **El Fideicomitente Constructor** para la construcción de las unidades que conformarán El Proyecto.



3. **Fase de Construcción:** Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente Fase de Preventa y Cumplimiento de Condiciones del Punto de Equilibrio.

Durante esta fase, El Patrimonio Autónomo recibirá los recursos que hayan sido transferidos por los Optantes Compradores en virtud de los Contratos de Vinculación suscritos por estos.

Asimismo, durante esta fase, **El Fideicomitente Constructor** ejecutará bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de El Proyecto.

Del mismo modo, La Fiduciaria seguirá recibiendo los aportes de los Optantes Compradores que en esta fase adquirirán la calidad de Promitentes Compradores en virtud de lo establecido en la Promesa de Compraventa que hayan suscrito con **El Fideicomitente Constructor**.

De la misma manera, La Fiduciaria realizará los giros que instruya **El Fideicomitente Constructor**, previa solicitud escrita remitida por éste, junto con el visto bueno del Veedor (o la figura que se establezca en el presente contrato) y en observancia de los requisitos que se establecen más adelante.

La Fiduciaria no asume responsabilidad sobre el destino final de dichas sumas, por ser el desarrollo de El Proyecto exclusiva responsabilidad de **El Fideicomitente Constructor**.

**El Fideicomitente Constructor** ha estimado como tiempo de construcción de El Proyecto, aproximadamente doce (12) meses, contados a partir del acta de inicio de obra.

4. **Fase de Escrituración:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza La Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso única y exclusivamente como propietario fiduciario sobre las Unidades Inmobiliarias, conjuntamente con **El Fideicomitente Constructor** y por instrucción de éste, para lo cual **El Fideicomitente Constructor** deberá haber legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción de El Proyecto.
5. **Fase de Liquidación:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, lo cual se dará una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación dispuestas en este contrato; esta etapa inicia una vez finalizada la etapa de escrituración de las unidades y finaliza hasta la liquidación del Fideicomiso.

**Tercera. – Aportes:** Para efectos de constituir el Patrimonio Autónomo, **El Fideicomitente Constructor** por el presente acto transfieren real, materialmente y en forma irrevocable a título de aporte en fiducia mercantil lo siguiente: i) La suma de Dos Millones Quinientos Mil Pesos (\$ 2.500.000) M/Cte., como aporte inicial o constitutivo y en favor del Patrimonio Autónomo. ii) El lote en donde se desarrollará el proyecto. También tendrán la naturaleza de aportes los bienes y derechos adicionales que **El Fideicomitente Constructor** entregue a **La Fiduciaria** en cualquier momento de la vigencia del contrato y que tengan el propósito de servir a alguna de las finalidades del Patrimonio Autónomo.

**Parágrafo Primero:** Para todos los efectos contractuales y legales, los bienes fideicomitados se mantendrán separados del resto de los activos de La Fiduciaria, llevándose una contabilidad independiente y, por lo tanto, separados de los demás bienes correspondientes a otros negocios fiduciarios, conformando así un Patrimonio Autónomo afecto a las finalidades contempladas en el este contrato. Adicionalmente, no forman parte de la garantía



general de los acreedores de Los Fideicomitentes, toda vez que los mismos única y exclusivamente garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

Este Patrimonio Autónomo se identificará con NIT 901.061.400-2 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por La Fiduciaria. En todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga La Fiduciaria como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo, se hará esta salvedad y se adelantarán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

**Parágrafo Segundo: Rendimientos y Utilidades de los Bienes Fideicomitados.** Cuando los Recursos y Aportes generen rendimientos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos o rentas formarán parte del Patrimonio Autónomo que por medio del presente contrato se constituye, los rendimientos estarán destinados a atender primeramente gastos del Patrimonio Autónomo, y si quedaren excedentes serán restituidos conforme a lo dispuesto en el presente contrato de fiducia. Lo mismo aplicará si al final del ejercicio contable el Patrimonio Autónomo reporta utilidades.

**Cuarta. - Adición de los Bienes Fideicomitados:** El Patrimonio Autónomo se verá adicionado de la siguiente manera:

- (i) Con los bienes muebles e inmuebles, incluyendo dinero que aporten directamente Los Fideicomitentes, o con el (los) Inmueble(s) que se transfieran por cuenta de **El Fideicomitente Constructor**;
- (ii) Con los recursos administrados provenientes de Los Optantes Compradores;
- (iii) Con las sumas de dinero que por concepto de crédito que obtenga el Fideicomiso o **El Fideicomitente Constructor** en caso de optarse por este tipo de financiación,
- (iv) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados en El Fondo administrado por La Fiduciaria;
- (v) El Inmueble sobre el cual se desarrollará El Proyecto y
- (vi) Con las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el Inmueble fideicomitado.

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

**Quinta. - Transferencia del Inmueble y Saneamiento del Inmueble:** Los Tradentes transferirán El Inmueble, a favor del Patrimonio Autónomo, no obstante, **El Fideicomitente Constructor** se obliga a entregar a La Fiduciaria, un estudio de títulos realizado por un abogado autorizado por la Fiduciaria, en el que concluya que la tradición del inmueble no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.

**Parágrafo Primero:** Los Fideicomitentes manifiestan conocer y aceptar, que, a partir de suscripción del presente contrato, El Inmueble quedará afecto a la finalidad de este contrato de fiducia.

**Parágrafo Segundo: El Fideicomitente Constructor** para efectos contables, certificará a través de Representante Legal y/o Revisor Fiscal y reportará a La Fiduciaria el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes y derechos que se transferirán al Patrimonio Autónomo.

**Parágrafo Tercero:** En el caso que dentro del plazo establecido y sus prórrogas **El Fideicomitente Constructor** no acredite el cumplimiento de Las Condiciones del Punto de Equilibrio el Inmueble será restituido por **El Fideicomiso** a **El Fideicomitente Constructor** de conformidad con lo indicado en la Cláusula Décima. La totalidad de los gastos de



escrituración y registro de dicha restitución serán asumidos por **El Fideicomitente Constructor**.

**Sexta. Denominación.** El Fideicomiso que surge por virtud de este contrato obrará en el mundo del derecho bajo la denominación de **"Patrimonio Autónomo Inmobiliario Samán Reservado"**, pudiendo utilizar la sigla **"P.A. Inmobiliario Samán Reservado"**.

**Séptima. - Entrega Custodia Tenencia y Guarda de El (Los) Inmueble (es) Fideicomitado (s):** Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el patrimonio autónomo que por este acto se constituye, **El Fideicomitente Constructor** conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que, mediante la suscripción del presente contrato, **El Fideicomitente Constructor** instruye a **La Fiduciaria** para que le entregue a favor del **Fideicomitente Constructor** la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al Fideicomiso, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

#### 7.1. Obligaciones Del Comodatario:

1. No darle a el/los inmueble(s) objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del Proyecto.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de El Comodante, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a La Fiduciaria de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a la Fiduciaria la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por La Fiduciaria. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que la Fiduciaria o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

#### 7.2. Responsabilidad Del Comodatario.

En virtud de presente comodato, el Comodatario se constituye en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El Comodatario responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante La Fiduciaria, ante El Fideicomiso, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

#### 7.3. Terminación.

**La Fiduciaria** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el Comodatario, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, El Comodatario, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al Comodatario por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, El Comodatario deberá cancelar a título de multa al Fideicomiso Diez (10) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen

por dicha mora.

#### 7.4. Duración Del Contrato De Comodato.

El contrato de comodato tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil. El contrato de comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de las unidades resultantes del proyecto, por el hecho de la transferencia de dominio a los Los Optantes Compradores/Promitentes Compradores/Beneficiarios De Área y su respectiva entrega material por parte del Comodatario o por la restitución en fiducia mercantil al fideicomitente constructor (único beneficiario)

**Octava. - Administración de Los Recursos:** El (los) Fideicomitente (s) con la suscripción del presente contrato autoriza a La Fiduciaria para que administre los recursos a través del Fondo de Inversión Colectiva Avanzar Vista que administra La Fiduciaria.

**Novena. - Restitución de Aporte:** La Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo conforme a lo establecido en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Décima del presente Contrato, a favor de **El Fideicomitente Constructor**, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el Fideicomiso y hasta la concurrencia de los mismos, una vez se hayan pagado la totalidad de los costos asociados al Proyecto, y **El Fideicomitente Constructor** se encuentre(n) a paz y salvo con La Fiduciaria respecto del pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del Fideicomiso.

En caso que no se cumplan las **Condiciones del Punto de Equilibrio** de El Proyecto, les será restituido a **El Fideicomitente Constructor** el inmueble transferido. Ante dicha eventualidad **El Fideicomitente Constructor** asumirán los costos de la escritura y demás gastos notariales y de registros en que se incurran para la restitución de El Inmueble.

**Décima. Beneficiarios:** Serán beneficiarios del Fideicomiso:

- **El Fideicomitente Constructor** consistiendo su beneficio en recibir una vez ejecutado el Proyecto, los rendimientos generados por los recursos administrados en el Fondo de Inversión Colectiva Avanzar Vista que administra La Fiduciaria, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción, así como los demás recursos remanentes existentes en el Patrimonio Autónomo.

**El Fideicomitente Constructor** es Beneficiarios de los excedentes del presente Fideicomiso en los siguientes porcentajes:

Beneficiarios	Porcentaje de Beneficios
Conurbes S.A.S.	100%
<b>Total</b>	100%

**Parágrafo Primero:** Es entendido y aceptado por El (los) Fideicomitente (s), que previo el reparto de cualquier tipo de beneficio o remanente que de ser el caso arroje El Proyecto, se efectuarán las restituciones y transferencias a que haya lugar, según lo estipulado en el presente contrato.

**Parágrafo Segundo:** En todo caso no habrá incumplimiento ni de La Fiduciaria ni del Fideicomiso por el beneficio establecido, pues es claro para las partes que ni La Fiduciaria ni el Fideicomiso garantizan rendimientos o utilidades,





y su labor se circunscribe a la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

**Parágrafo Tercero:** El giro por concepto de beneficio, utilidades, dividendos, restitución de aportes a que tenga(n) derecho El (Los) Fideicomitente(s), con ocasión del presente contrato, solo podrán ser girados una vez se haya acreditado ante La Fiduciaria el pago de la totalidad del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del Financiadore (si lo hubiere), conforme a la prelación de pagos establecida en la cláusula décima sexta del presente contrato, o cualquier otra obligación adquirida en el desarrollo del presente fideicomiso; siempre y cuando no se afecte el flujo de caja del proyecto y dicha restitución haya sido previamente aprobada por el Veedor, y se cuente con una certificación del Costo Pendiente por Ejecutar del Proyecto, debidamente suscrita por **El Fideicomitente Constructor** y aprobada por **El Veedor**, expedida con una fecha no superior a Treinta (30) días calendario.

**Décima Primera. - Desarrollo:** **El Fideicomitente Constructor**, con la celebración del presente contrato manifiestan su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre El/los Inmueble(s) que conformen el Fideicomiso, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario denominado "Samán Reservado", que estará ubicado en la Diagonal 87 BIS 79A - 81 en el Municipio de Bogotá D.C, el área total donde se va a ejecutar el proyecto tiene una extensión de 906 M2metros cuadrados. Corresponde a un proyecto de vivienda de interés social (VIS).

El tiempo de preventa es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato "Samán Reservado" tiempo que podrá ser prorrogado automáticamente por un término igual o inferior al inicialmente pactado.

**El Fideicomitente Constructor** ha estimado como tiempo de construcción aproximadamente doce (12) meses, contados a partir del acta de inicio de obra.

**Décima Segunda. - Instrucciones:** En ejecución del objeto del presente contrato La Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones:

- 1- Recibir y mantener la titularidad jurídica del (los) Inmueble (s) y de los demás bienes transferidos para la constitución del Patrimonio Autónomo.
- 2- Entregar a título de comodato precario a **El Fideicomitente Constructor** el (los) Inmueble (s), cuyos términos y condiciones obrarán en el respectivo contrato de comodato precario.
- 3- Contabilizar los aportes realizados por **El Fideicomitente Constructor** de acuerdo con las normas aplicables a la materia.
- 4- Llevar un registro de los Optantes Compradores interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias.
- 5- Transferir y/o restituir a Los Beneficiarios los bienes fideicomitados, según lo dispuesto en la Cláusula Décima del presente contrato, siempre y cuando **El Fideicomitente Constructor** se encuentre a paz y salvo respecto de sus obligaciones y las comisiones fiduciarias y demás gastos y costos del Fideicomiso se encuentren pagadas.
- 6- Entregar a **El Fideicomitente Constructor** según su porcentaje de participación los excedentes que a la terminación y/o liquidación se encuentren en el Patrimonio Autónomo.
- 7- Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplido el Punto de Equilibrio, los pagos que instruya **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**:

- a. Comisiones de la Fiduciaria.

- b. Giros ordenados por el **Fideicomitente Constructor** para el desarrollo del **Proyecto**.
  - c. Obligaciones a favor del **Financiador** que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del **Proyecto** cuando sea del caso.
  - d. Atención de costos y gastos del **Fideicomiso**;
  - e. Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.
- 8- Facturar las comisiones fiduciarias que se generen con ocasión de la suscripción del presente contrato a **El Fideicomitente Constructor**, quien se obliga a asumir su pago directamente.
  - 9- Rendir cuentas comprobadas de su gestión semestralmente atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y efectuar la rendición final de cuentas.
  - 10- Recibir y administrar las sumas de dinero que ingresen al Fideicomiso.
  - 11- Administrar, invertir y mantener los recursos líquidos que conformen el Fideicomiso, salvo instrucción en contrario impartida por **El Fideicomitente Constructor**, en El Fondo, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **El Fideicomitente Constructor**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato. Excepcionalmente cuando así se requiera, La Fiduciaria podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro de su matriz.
  - 12- Permitir a **El Fideicomitente Constructor** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción de El Proyecto sobre el Inmueble.
  - 13- Recibir y administrar los recursos que entreguen los Optantes Compradores, los cuales serán recibidos conforme lo que se estipule en las Contratos De Vinculación o en La Promesas de Compraventa.
  - 14- Reportar a **El Fideicomitente Constructor** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de Optantes Compradores, con el fin de que dicho Fideicomitente Constructor del Proyecto adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por La Fiduciaria a **El Fideicomitente Constructor** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
  - 15- Girar **El Fideicomitente Constructor** previo visto bueno y autorización del Veedor, los recursos que solicite, una vez cumplidas Las Condiciones del Punto de Equilibrio, para que este los destine exclusivamente para la ejecución de El Proyecto.
  - 16- Suscribir en su calidad de vocera del Fideicomiso, los documentos que se necesiten para la ejecución de El Proyecto, es decir, solicitudes, permisos, y demás requeridos, etc., sin que en ningún evento los trámites puedan ser responsabilidad de La Fiduciaria sino única y exclusiva de **El Fideicomitente Constructor** como responsable de la construcción de El Proyecto. Se exceptúan los trámites que según la ley aplicable pueden ser suscritos directamente por **El Fideicomitente Constructor** como es el caso de la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el(los) titular(es) de la misma debe(n) ser **El Fideicomitente Constructor** de conformidad con lo que se estipula en este contrato, con base en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1197 de 2016 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, en concordancia con el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, que establece que son responsables por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales lo cual incluye el Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción el fideicomitente y los beneficiarios.
  - 17- Suscribir la escritura pública que contenga la hipoteca del Inmueble que garantice el crédito constructor otorgado por el **Financiador**, así como los pagarés y demás documentos solicitados por el Financiador, en caso de que aplique.
  - 18- Suscribir conjuntamente con **El Fideicomitente Constructor**, las escrituras públicas de constitución de urbanismo, englobe, desenglobe, loteo, reloteo, Régimen de Propiedad Horizontal de El Proyecto, sus

- reformas, modificaciones, aclaraciones, documentos que serán elaborados por **El Fideicomitente Constructor**, revisados por La Fiduciaria.
- 19- Suscribir conjuntamente con **El Fideicomitente Constructor**, los Contratos de Vinculación y las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto.
  - 20- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo con las normas vigentes aplicables a la materia incluyendo las referentes al Grupo NIF, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos.
  - 21- Registrar contablemente los aportes de Los Optantes Compradores como pasivo a favor de cada Optantes Compradores.
  - 22- Atender las demás instrucciones que imparta **El Fideicomitente Constructor** en virtud del objeto del presente contrato.
  - 23- Atender las solicitudes que realice el Financiador, y aportar la información que el Financiador, requiera de La Fiduciaria. El Financiador podrá solicitar la información que requiera sin la previa autorización de **El Fideicomitente Constructor**, en caso de que aplique.
  - 24- Informar a **El Fideicomitente Constructor** de la información que sea solicitada y entregada al Financiador por parte de La Fiduciaria, en caso de que aplique.
  - 25- Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin contar con la aprobación previa y escrita del Financiador, en caso de que aplique.
  - 26- Cumplir con lo dispuesto en: i. La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, ii. La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, iii. La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, iv. La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda, y v. En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
  - 27- Las demás instrucciones que imparta **El Fideicomitente Constructor** en desarrollo del presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Manifiesta **El Fideicomitente Constructor** conocer y aceptar que La Fiduciaria, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto, en los términos y calidades citados en precedencia, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a los aspectos relacionados con la construcción de El Proyecto (Estructural, mampostería, acabados, post venta, etc), por ser estas obligaciones a cargo única y exclusivamente de **El Fideicomitente Constructor**.

**Parágrafo Segundo. Forma de Dar instrucciones:** Todas las instrucciones provenientes del "**Fideicomitente Constructor**" deberán ser claras, precisas y entendibles, indicando a la "Fiduciaria" las condiciones de modo, tiempo y lugar en las cuales la "Fiduciaria" se deberá basar para darle cumplimiento. Las instrucciones deberán agotar el siguiente protocolo para su emisión, entrega y cumplimiento:

- a. **Formalidad:** Las instrucciones deberán constar por escrito mediante comunicaciones físicas o electrónicas, en el formato establecido por la Fiduciaria para tal fin. En ninguna circunstancia la "Fiduciaria" estará obligada a atender instrucciones verbales.
- b. **Contenido:** Las cartas de instrucción deberán señalar de manera detallada y precisa las acciones, actos y contratos que la "Fiduciaria" deberá ejecutar o llevar a cabo, de manera que no queden dudas o haya lugar a interpretaciones sobre lo que quiso decir el "Fideicomitente Constructor" o se deban llenar vacíos sobre aspectos no expresados en la instrucción. En el evento que las cartas de instrucción no sean precisas y

carezcan de detalles necesarios para que la "Fiduciaria" deba cumplirlas, deberá informarlo al "Fideicomitente Constructor" señalando aquellos aspectos que deben ser complementados; en tal circunstancia, el "Fideicomitente Constructor" deberá proceder a emitir una nueva carta de instrucción en la cual se incluyan aquellos puntos advertidos como faltantes por la "Fiduciaria". La "Fiduciaria" se obliga a no elaborar las cartas de instrucción que deba remitir el "Fideicomitente Constructor" ni sugerir los textos de su contenido. Las cartas de instrucción deberán estar suscritas por el representante legal del "Fideicomitente Constructor" o las personas naturales cuyas firmas se encuentren debidamente registradas ante la "Fiduciaria".

- c. **Firmas Autorizadas:** El "Fideicomitente Constructor" deberá diligenciar la tarjeta de registro de firmas en el formato dispuesto por la "Fiduciaria", asentando en ella las firmas de las personas autorizadas para impartir instrucciones en el marco de este contrato. Las personas naturales cuyas firmas se registran en la tarjeta de registro de firmas, adicionalmente deberán diligenciar el formulario de conocimiento del cliente dispuesto por la "Fiduciaria" en el cual proporcione los datos personales con arreglo a las políticas en materia de prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. La "Fiduciaria" se podrá negar válidamente a aceptar el registro de firmas de personas que se encuentren inscritas en listas que las señale como presuntos responsables de conductas relacionadas con el lavado de activos y la financiación del terrorismo o cualquier delito fuente de estos. Corresponde al "Fideicomitente Constructor" actualizar las firmas cada vez que una persona con firma registrada deje ser autorizado, empleado o apoderado, bastando para el efecto una comunicación dirigida a la "Fiduciaria" suscrita por el representante legal, notificando las firmas que se deben anular, y en caso de que la firma anulada se deba sustituir por una nueva, deberá diligenciarse la tarjeta de registro de firmas y el formulario de conocimiento del cliente por parte de la nueva persona que la sustituye. Para todos los efectos de este contrato, las personas con firmas registradas tienen la calidad de apoderados del "Fideicomitente" con plenas facultades para obligarlo.
- d. **Condiciones de Manejo:** Corresponderá al "Fideicomitente Constructor" definir las condiciones de manejo en la tarjeta de registro de firmas dispuesta por la "Fiduciaria". Las condiciones de manejo determinarán los mecanismos de seguridad que la "Fiduciaria" deberá observar cada vez que se impartan instrucciones en desarrollo de este contrato. La "Fiduciaria" se podrá abstener de atender cualquier instrucción del "Fideicomitente Constructor" que no cumpla con las condiciones de manejo definidas en la tarjeta de registro de firmas.
- e. **Canal de Entrega:** Las cartas de instrucción que el "Fideicomitente Constructor" emita en medio físico deberán allegarse al domicilio principal de la "Fiduciaria" en su ejemplar original. Cuando las instrucciones se emitan a través de documento electrónico, deberán allegarse a la "Fiduciaria" al correo electrónico [negociosinmobiliarios@coomeva.com.co](mailto:negociosinmobiliarios@coomeva.com.co) o al buzón de los funcionarios de la "Fiduciaria" que estos expresamente le informen con posterioridad a la suscripción de este contrato; en todo caso, las cartas de instrucción en este medio deberán enviarse desde el buzón de correo electrónico de la persona que tenga su firma registrada ante la "Fiduciaria" según los datos proporcionados por dicha persona en el formulario de conocimiento del cliente.

**Décima Tercera. - Clasificación Grupo Contable NIIF:** El (los) Fideicomitente(s) autoriza(n) que la contabilidad del Patrimonio Autónomo se realice bajo los parámetros establecidos para el grupo III en la Ley 1314 de 2009 y sus





decretos reglamentarios, para lo cual se obliga con La Fiduciaria a suministrar las políticas contables para su aplicación, previo al inicio de la operación. *Este párrafo aplica para los grupos 1 y 2// en el caso del grupo 3 sería: el(los) constituyente(s) // El (los) Fideicomitente(s) autoriza(n) que la contabilidad del Contrato se realice bajo los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia para el grupo 3 de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para lo cual se obliga con La Fiduciaria a suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación, de lo contrario La Fiduciaria aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.*

**Décima Cuarta.- Condiciones Para La Liberación de Los Recursos:** La liberación del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por parte de Los Optantes Compradores en El Fondo que administra La Fiduciaria, correspondientes a las Unidades Inmobiliarias Del Proyecto a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **El Fideicomitente Constructor** acredite ante La Fiduciaria, el cumplimiento de los siguientes requisitos dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario, los cuales en conjunto constituyen El Punto de Equilibrio de El Proyecto:

#### Con relación a los Aspectos Legales:

1. Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el Proyecto debidamente ejecutoriada y a nombre del Fideicomitente Constructor en su calidad de Constructor del Proyecto.
2. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto, del (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza del Fideicomitente Constructor o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del Proyecto, tramitado directamente por el Fideicomitente Constructor para obtener el punto de equilibrio financiero.
3. Allegar el estudio de títulos del (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto, elaborado por uno de los abogados autorizados por la Dirección Jurídica - Secretaría General de La Fiduciaria, con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del proyecto.
4. Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del Proyecto o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.
5. Encontrarse a paz y salvo con La Fiduciaria por el pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado presente contrato. Lo cual será verificado por La Fiduciaria previo a decretar el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio.
6. Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio del Proyecto, el cumplimiento del proceso de vinculación de los Optantes Compradores a El Fondo, necesarios para acreditar el Punto de Equilibrio, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él, y que no se encuentre(n) en mora en el pago de alguna de las cuotas que se obliga(n) a depositar en virtud de Contratos De Vinculación suscritos por los Optantes Compradores, lo cual deberá estar avalado por La Fiduciaria de acuerdo a su registro.

#### Con Relación a Los Aspectos Técnicos:

1. Presupuesto total de El Proyecto, debidamente firmado por **El Fideicomitente Constructor** y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.

2. Flujo de caja de El Proyecto debidamente firmado por **El Fideicomitente Constructor** y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
3. Especificaciones detalladas de El Proyecto.
4. Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
5. Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
6. Programación de obra de El Proyecto debidamente firmado por **El Fideicomitente Constructor** y el ingeniero responsable.
7. Listado de precios de las unidades resultantes de El Proyecto vinculadas con las Condiciones del Punto De Equilibrio, debidamente firmado por **El Fideicomitente Constructor**.

#### Con relación a los Aspectos Financieros:

1. Certificación suscrita por **El Fideicomitente Constructor** en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por La Fiduciaria correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes de El Proyecto por parte de los Optantes Compradores en virtud de haber cumplido las Condiciones de El Punto De Equilibrio para dar inicio a la construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato y en el Contrato De Vinculación.
2. Que El Proyecto cuente con la separación de un número de unidades equivalentes al Setenta por Ciento (70%) de un número total de unidades que conforman El Proyecto.
3. Acreditar el cierre financiero de El Proyecto, es esto es, que con los recursos aportados **El Fideicomitente Constructor**, los recursos provenientes de la comercialización del Proyecto de parte de Los Optantes **Constructor**, los provenientes de operaciones de crédito constructor (si fuere el caso) y/o la líneas de crédito que acredite, **El Fideicomitente Constructor** como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos y el veinte (20%) de los costos indirectos de El Proyecto. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos de El Proyecto, el valor de subsidios en dinero a otorgar por Entidades Territoriales. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público de **El Fideicomitente Constructor**, junto con los correspondientes soportes. Para el caso de inversión realizada en el proyecto se deberá contar con el respectivo informe de Veeduría o Interventoría.

Le corresponde a La Fiduciaria como administradora de los recursos, preservar y garantizar el reconocimiento de los derechos y beneficios de orden legal, comercial y tributario de los Optante (es) Comprador (es).

**Parágrafo Primero:** Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas como determinantes del punto de equilibrio legal, técnico y financiero, han sido fijadas única y exclusivamente por **El Fideicomitente Constructor** sin injerencia de La Fiduciaria, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo de El Proyecto.

Efectuado el análisis correspondiente La Fiduciaria determina que el punto de equilibrio establecido por parte del **El Fideicomitente Constructor** no comprometa la viabilidad de El Proyecto.

**Parágrafo Segundo.** - En el evento de no cumplirse Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en este contrato y su prórroga - *si la hay*-, La Fiduciaria restituirá a los Optantes Compradores dentro de los tres (3) días corrientes siguientes a la fecha en la que se le comunique a estos por parte de **El Fideicomitente Constructor** el no cumplimiento de Las Condiciones del Punto de Equilibrio. La devolución de los recursos junto con sus rendimientos, de haberse llegado a generar, se hará mediante transferencia



bancaria a la cuenta a nombre del Optante Comprador que este haya registrado en el formato de vinculación de La Fiduciaria o en caso de que la cuenta haya sido modificada, en aquella que determine en el formato diseñado por La Fiduciaria para la devolución de los recursos.

En el evento en que el Optante Comprador haya(n) incurrido en mora se descontará previamente la sanción correspondiente, así como el descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

Si Los Optantes Compradores no allegaren a La Fiduciaria certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes comunicación realizada por **El Fideicomitente Constructor** respecto al no cumplimiento de las Condiciones del Punto de Equilibrio, La Fiduciaria con la suscripción del presente contrato queda instruida para que los recursos se depositen en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva a la Vista, administrado por La Fiduciaria, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, de Los Optantes Compradores para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el Optante Comprador o sus herederos determinados con el correspondiente trámite sucesoral.

**Parágrafo Tercero.** - En caso de desistimiento por parte de los Optantes Compradores previo al cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio se procederá a cobrar la sanción establecida en los contratos de Vinculación de estos, previo descuento de la comisión fiduciaria por desistimiento y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

**Parágrafo Cuarto.** - En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio de manera adicional a la prórroga automática indicada en la cláusula Decimo Primera – Desarrollo del presente contrato, deberá suscribirse otrosí al Contrato Fiduciario y al Contrato de Vinculación, previa autorización de cada uno de los Optante Comprador que a la fecha se encuentren vinculados. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para en el presente Contrato o su prórroga automática.

La ampliación a la que se refiere esta cláusula podrá aplicarse por un término igual o inferior al inicialmente pactado, y previa evaluación por parte de **La Fiduciaria** de la motivación expuesta por el **Fideicomitente**. En el evento en que los Optantes Compradores decidan no autorizar la prórroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación al **Proyecto** no se le aplicará ningún tipo de sanción.

**Parágrafo Quinto.** - La Fiduciaria contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, contados a partir de la fecha en la que **El Fideicomitente Constructor** haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento.

En el evento en que los documentos que soportan El Punto De Equilibrio deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá y El Fideicomitente Constructor contará con un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de aquel en el que La Fiduciaria le informe los puntos a subsanar para presentar la subsanación.

Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanudará la revisión contando La Fiduciaria con máximo diez (10) días hábiles para determinar si decreta o no el Punto De Equilibrio con sustento en los documentos aportados por **El Fideicomitente Constructor**.

Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a **El Fideicomitente Constructor** sin que este haya realizado la subsanación, La Fiduciaria procederá a informar tanto a **El Fideicomitente Constructor** como a Los Optantes



Compradores el no cumplimiento de las condiciones en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo segundo anterior.

**Parágrafo Sexto.-** Cumplidas las Condiciones del Punto De Equilibrio de que trata la presente cláusula, La Fiduciaria liberará los recursos disponibles a favor de El Fideicomiso para que sean utilizados en la obra, esto es los aportados por Los Optantes Compradores junto con los rendimientos que hayan generado, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica) y los recursos aportados por Los Fideicomitentes, más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que, al cumplirse las Condiciones del Punto De Equilibrio, los rendimientos que hayan generado las sumas que en su momento fueron aportadas por Los Optantes Compradores serán aplicados para el desarrollo de El Proyecto y por lo tanto Los Optantes Compradores no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

**Décima Quinta. - Destinación De Los Recursos Liquidados Del Fideicomiso:** Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución de El Proyecto, sin estar a cargo de La Fiduciaria el control de los mismos lo cual será responsabilidad del Veedor. Para la ejecución de los recursos La Fiduciaria recibirá las órdenes de giro por parte de **El Fideicomitente Constructor** en los términos de este contrato.

**Décima Sexta. - Procedimiento Operativo Para La Realización De Pagos:** En todos los eventos en que se requieran giros, pagos y provisiones con los recursos del Fideicomiso, La Fiduciaria tendrá en cuenta la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos del Fideicomiso.
3. Costos y gastos del Fideicomiso.
4. Costos y gastos de El Proyecto.
5. Pago de la atención del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del Financiadore, si aplica.
6. Demás giros que solicite **El Fideicomitente Constructor**.
7. La restitución del aporte y el reconocimiento de los beneficios según lo pactado en la Cláusula Décima del presente contrato.

Para la realización de pagos **El Fideicomitente Constructor** y La Fiduciaria seguirán el siguiente procedimiento operativo:

**16.1.** Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución de El Proyecto, **El Fideicomitente Constructor** designará quiénes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por La Fiduciaria, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **El Fideicomitente Constructor** informará a La Fiduciaria mediante documento escrito firmado por su representante legal. Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas.

**16.2.** **El Fideicomitente Constructor** de El Proyecto utilizará para el requerimiento de pagos a La Fiduciaria una planilla especial membretada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con LA FIDUCIARIA en atención a las políticas de SARLAFT previstas.



- 16.3. El Fideicomitente Constructor**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el Veedor.
- 16.4. El Fideicomitente Constructor** podrá solicitar a La Fiduciaria efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el Fideicomiso y con la autorización del Veedor.
- 16.5. El Fideicomitente Constructor** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 16.6.** La(s) orden(es) de Giro deberá (n) acompañarse de la copia de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del Giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas y en el caso de giros con abono a cuenta bancaria la respectiva certificación de cuenta.
- 16.7.** Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de Giro, La Fiduciaria procederá a realizar la siguiente verificación:
- Verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos,
  - Autorizaciones,
  - Firmas registradas,
  - Datos de la orden de giro
  - y confirmación telefónica con las firmas autorizadas para solicitar el giro.
- 16.8.** La Fiduciaria procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los giros ordenados. Si no hay recursos para realizar los giros ordenados, los giros no serán efectuados y La Fiduciaria procederá a informar a **El Fideicomitente Constructor** sobre tal hecho, a fin de que este coloque los recursos en El Fideicomiso necesarios para atenderlos.
- 16.9.** Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de giro están correctas, La Fiduciaria procederá a efectuar los giros, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten **El Fideicomitente Constructor**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

**Parágrafo Primero:** La Fiduciaria tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de giro que cumpla con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **El Fideicomitente Constructor**, y solo realizará el giro mediante transferencia electrónica.

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

**Parágrafo Tercero:** En el entendido que **El Fideicomitente Constructor** solicitará los recursos únicamente para la ejecución de El Proyecto, este será responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a La Fiduciaria por una destinación distinta a la aquí mencionada.

**Décima Séptima. - Obligaciones de La Fiduciaria:** Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de La Fiduciaria:

- 17.1 Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que posteriormente imparta **El Fideicomitente Constructor**.
- 17.2 Disponer lo pertinente para el recibo de los bienes entregados por Los Fideicomitentes, Los Optantes Compradores de conformidad con las instrucciones que estos impartirán a La Fiduciaria.
- 17.3 Recibir de Los Optantes Compradores las cuotas de separación de las Unidades Inmobiliarias y administrarlas en El Fondo administrado por La Fiduciaria, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. La Fiduciaria legaliza estos recursos y se los aplica a la Unidad Inmobiliaria correspondiente una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por Los Optantes Compradores, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por Los Optantes Compradores.  
En consecuencia, La Fiduciaria, desde el momento que legalice los recursos que presuntamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo, según los criterios establecidos en el reglamento de los Fondos de Inversión administrados por La Fiduciaria, reconocerá los rendimientos a favor de Los Optantes Compradores que haya realizado el depósito (la inversión). La Fiduciaria sólo recibirá recursos de Los Optantes Compradores hasta un número igual al de las unidades de vivienda de El Proyecto.
- 17.4 Entregar a Los Optantes Compradores copia del contrato fiduciario e informar la forma en la que puede consultar la cartilla informativa de negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo cual puede realizar a través de las personas encargadas de la promoción de las Unidades Inmobiliarias en la sala de ventas.
- 17.5 Invertir las sumas que le sean entregadas y sus correspondientes rendimientos en el Fondo de Inversión Colectiva Avanzar Vista administrado por La Fiduciaria, cuyo reglamento deberá ser entregado, por La Fiduciaria, a **El Fideicomitente Constructor** y a Los Optantes Compradores, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del contrato, conforme lo instruya expresamente **El Fideicomitente Constructor**.
- 17.6 Verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos en la etapa constructiva, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, para que El Proyecto llegue a término, antes de permitir que **El Fideicomitente Constructor** disponga de los recursos de Los Optantes Compradores.
- 17.7 Efectuar los giros, transferencias y/o pagos de que trata el presente contrato cumpliendo para el efecto el procedimiento para giros dispuesto.
- 17.8 Mantener la titularidad jurídica de El Inmueble y demás activos que sean transferidos al Fideicomiso, libre de gravámenes, inscripciones de demanda o limitaciones de dominio, previo estudio de títulos, con concepto favorable del abogado aprobado por la Fiduciaria.
- 17.9 Entregar a título de comodato precario a **El Fideicomitente Constructor**, el Bien Inmueble, siendo de responsabilidad de **El Fideicomitente Constructor** en su calidad de Comodatario el cuidado, guarda y custodia de los bienes que conforman el Fideicomiso frente a los Compradores y frente a terceros, debiendo **El Fideicomitente Constructor** acreditar ante la Fiduciaria, cuando esta así lo requiera, el estado del inmueble. La Fiduciaria podrá realizar visitas para confirmar el estado de los inmuebles.
- 17.10 Mantener los bienes que se transfieran al Fideicomiso separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 17.11 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el Fideicomiso, contra actos de terceros y aún de Los Fideicomitentes.
- 17.12 Pedir instrucciones a **El Fideicomitente Constructor**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando La Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Fideicomitente (s)

- Constructor, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna
- 17.13 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento, quedando en suspenso el cumplimiento de la obligación materia de la consulta, sin que por este hecho La Fiduciaria incurra en incumplimiento.
- 17.14 Registrar contablemente el (los) Inmueble (es) que se transfiera(n) al FIDEICOMISO por el valor que indique **El Fideicomitente Constructor** y mensualmente los costos de avance de obra que sean certificados por **El Fideicomitente Constructor**.
- 17.15 Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes y demás documentos que **El Fideicomitente Constructor**, requiera tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo de El Proyecto, conforme a los tiempos definidos por las partes en los Acuerdos de Nivel de Servicio.
- 17.16 Certificar la calidad de Fideicomitente y Beneficiario cuando ello sea requerido por Los Fideicomitentes o por el Financiador.
- 17.17 Informar a **El Fideicomitente Constructor** las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- 17.18 Constituir hipoteca sobre el Inmueble a favor del Financiador (en caso que lo hubiere) en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan **El Fideicomitente Constructor**.
- 17.19 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes fideicomitados, en cuanto sea informada por cualquiera de Los Fideicomitentes de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. El ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **El Fideicomitente Constructor**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
- 17.20 Rendir cuentas de su gestión a Los Fideicomitentes y Beneficiarios, cada seis (6) meses contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato de Fiducia mercantil, cumpliendo con los parámetros dispuestos en la Circular Básica Jurídica por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 17.21 Enviar mensualmente a **El Fideicomitente Constructor** un extracto del movimiento de los recursos entregados por Optantes Compradores a La Fiduciaria, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 17.22 Una vez se dé inicio a la Fase de Construcción, Reportar a **El Fideicomitente Constructor** mensualmente el movimiento de los recursos administrados.
- 17.23 Adelantar las gestiones que correspondan respecto a los impuestos, valorización y contribuciones que graven los bienes fideicomitados, labor que deberá efectuar de acuerdo con las normas vigentes que regulen la materia. En caso de que **El Fideicomitente Constructor**, una vez informado por La Fiduciaria con por lo menos diez (10) días de anticipación sobre la necesidad de efectuar un pago por estos conceptos, no aporte los recursos para realizar el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, La Fiduciaria realizará la presentación de las declaraciones sin pago, y **El Fideicomitente Constructor** mantendrá indemne a La Fiduciaria de cualquier responsabilidad generada por la presentación de la declaración y/o el no pago de los impuestos.
- 17.24 Remitir cada seis (6) meses un informe a Optantes Compradores atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual deberá contener lo siguiente:
- El periodo objeto de reporte.
  - El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
  - El monto de los recursos recibidos de Optantes Compradores de la Unidad Inmobiliaria.
  - El responsable de la construcción de El Proyecto.

- e) El alcance de las funciones y actividades que realiza La Fiduciaria.
  - f) La calidad en que La Fiduciaria transferirá la propiedad de las Unidades Inmobiliarias.
  - g) El grado de avance de El Proyecto de acuerdo con la información reportada por el responsable de su construcción.
  - h) Un reporte sobre hechos relevantes que afecten El Proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
  - i) El estado actual de la obtención de las Condiciones
- 17.25 Presentar la rendición final de cuentas a la liquidación del Fideicomiso.
  - 17.26 Llevar la contabilidad del presente Fideicomiso de conformidad con la normatividad vigente.
  - 17.27 Suscribir conjuntamente con **El Fideicomitente Constructor** las escrituras públicas en las que se transfieran las Unidades Inmobiliaria a los Promitentes Compradores.
  - 17.28 Suscribir conjuntamente con **El Fideicomitente Constructor** la escritura pública la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión, en el evento que aplique.
  - 17.29 Transferir o restituir según corresponda los bienes y recursos que se encuentren formando parte del Fideicomiso al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los Promitentes Compradores, dado cumplimiento al Contrato De Promesa de Compra-venta suscrito entre estos y **El Fideicomitente Constructor**; o Contrato De Vinculación celebrado y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso.
  - 17.30 Entregar a **El Fideicomitente Constructor** la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios expedido por la Superintendencia Fiduciaria de Colombia, para que la misma sea publicada en la sala de ventas del proyecto.
  - 17.31 Efectuar, en los pagos que se realicen a través del Fideicomiso, los descuentos y retenciones que correspondan por ley.
  - 17.32 Suscribir única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo los documentos que se requieran durante la ejecución del contrato fiduciario.
  - 17.33 Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal de El Proyecto.
  - 17.34 Exigir el pago de la comisión fiduciaria y de los gastos que se generen en la administración del Fideicomiso al Fideicomitente Constructor.
  - 17.35 Recibir y solicitar la actualización periódica del avalúo del inmueble de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
  - 17.36 Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

**Parágrafo:** Tanto las rendiciones de cuentas como los informes podrán remitirse a los correos electrónicos registrados tanto por **El Fideicomitente Constructor** como por los Beneficiarios y Los Optantes Compradores.

**Decima Octava. - Obligaciones de El Fideicomitente Constructor:** En virtud de la firma del presente contrato, **El Fideicomitente Constructor** contraen las siguientes obligaciones:

- 18.1 Recibir a título de comodato precario el/los bien(es) inmueble(s), sobre el/ los cual(es) se llevará(n) a cabo El Proyecto, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y/o en las escrituras de transferencia, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia, guarda y tenencia de los inmuebles se deriven según el respectivo contrato de comodato precario.
- 18.2 Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará La Fiduciaria, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
- 18.3 Instruir a la Fiduciaria la elaboración del otrosí al presente contrato fiduciario una vez se cuente con la descripción del proyecto previo al inicio de la fase de preventas del negocio.



- 18.4 Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los Optantes Compradores, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que a la letra indica: "5.2.3.3. La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse".
- 18.5 Suscribir en calidad de Promitente Vendedor, los contratos de Promesa De Compraventa de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes de El Proyecto.
- 18.6 Suscribir en calidad de **Fideicomitente Constructor**, los Contratos de Vinculación de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes de El Proyecto.
- 18.7 **El Fideicomitente Constructor** asumirá todos los costos y gastos derivados de la constitución del Fideicomiso, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.8 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1607 de 2012
- 18.9 Suscribir en conjunto con La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso como propietario fiduciario, las escrituras públicas de transferencia de las Unidades Inmobiliarias resultantes de El Proyecto. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de La Fiduciaria, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración de El Proyecto.
- 18.10 Informar a los Optantes Compradores, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la Fase De Preventa Y Cumplimiento De Condiciones del Punto De Equilibrio.
- 18.11 Instruir a La Fiduciaria, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo de El Proyecto, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.12 Colaborar con La Fiduciaria en la defensa y conservación de los bienes que conformen el Fideicomiso, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información. Asumir los costos y gastos de la defensa de los bienes del Fideicomiso, incluyendo la contratación del apoderado judicial que se requiera para estos efectos.
- 18.13 Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de La Fiduciaria.
- 18.14 Otorgar en la fecha de firma del presente contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del Fideicomiso y de La Fiduciaria Coomeva S.A como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.15 Informar por escrito a La Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 18.16 Presentar la certificación semestral en la que indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 18.17 Entregar a Los Optantes Compradores la tarjeta de recaudo con la que deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por La Fiduciaria de la forma prevista en este contrato. Una vez Los Optantes Compradores interesados hayan consignado correctamente las sumas de dinero correspondientes a la separación de La Unidad Inmobiliaria, La Fiduciaria reconocerá, de manera individual a cada Optante Comprador, los rendimientos que dichos recursos generen a partir de la fecha en la cual se haya realizado

dicha consignación y hasta el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, cumplidas éstas los rendimientos serán invertidos en la obra.

- 18.18 Mantener actualizada la información que le requiera La Fiduciaria.
- 18.19 Prestar todo el soporte que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieran en ejecución del presente contrato.
- 18.20 Aprobar o improbar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación, los informes que periódicamente le rendirá La Fiduciaria en desarrollo de su gestión, sin perjuicio de que en cualquier tiempo este pueda solicitarle información a La Fiduciaria sobre el particular.
- 18.21 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del Fideicomiso o por obligaciones que los afecten, en el caso en que La Fiduciaria no lo hiciere.
- 18.22 Informar a La Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia los eventos que puedan afectar el cumplimiento de la finalidad del presente contrato y/o los que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal.
- 18.23 **El Fideicomitente Constructor** entregará a La Fiduciaria, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente Fideicomiso, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral de El Proyecto.
- 18.24 Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que así lo requieran, según las normas vigentes, reportándolos y acreditándolos periódicamente a La Fiduciaria.
- 18.25 Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
- 18.26 Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del Fideicomiso, y de la transferencia de los inmuebles, así como del pago de las comisiones u honorarios correspondientes al Veedor por el Contrato de Veeduría, de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir de la suscripción del presente contrato, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y las cuotas de administración –de ser el caso–.
- 18.27 Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del Proyecto por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al Proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el Fideicomiso o la entidad financiera que financie el Proyecto (si la hubiere) o si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **El Fideicomitente Constructor**, una vez cumplidas las Condiciones del Punto De Equilibrio, en los términos dispuestos del presente contrato.
- 18.28 **El Fideicomitente Constructor** deberá instruir a La Fiduciaria respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo de El Proyecto, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.29 Allegar a La Fiduciaria los soportes que esta solicite, donde conste que se efectuaron las retenciones en la fuente según las normas legales vigentes – si aplica–.
- 18.30 **El Fideicomitente Constructor** deberá realizar la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones que deberán cumplir con la totalidad de las normas previstas en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, o demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, recayendo la responsabilidad sobre este.
- 18.31 **El Fideicomitente Constructor** y quien realice por cuenta de éste el diseño estructural de El Proyecto deberá llevar a cabo la ejecución del mismo conforme lo aprobado en la licencia de construcción independientemente de su uso, recayendo la responsabilidad sobre estos.
- 18.32 En el evento en que, de acuerdo a la licencia de construcción del proyecto, no se requiera Supervisión técnica independiente, **El Fideicomitente Constructor** tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, **El Fideicomitente Constructor**, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación de un diseñador estructural del proyecto y del ingeniero

responsable de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite **El Fideicomitente Constructor**. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.

- 18.33 **El Fideicomitente Constructor** tendrán las demás obligaciones establecidas en el contrato, en las escrituras públicas que contengan las transferencias de el/los Inmueble(s), en el contrato de comodato precario y en la ley.
- 18.34 Certificar el grupo contable al que pertenece y suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación. Si no las suministra La Fiduciaria aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.
- 18.35 Remitir a la Fiduciaria toda la información necesaria para realizar los registros contables del Fideicomiso de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superfinanciera
- 18.36 Reportar mensualmente por escrito a la Fiduciaria las mejoras que se ejecuten en los inmuebles del fideicomiso y su valor, mediante el formato de legalización de anticipos, debidamente firmados por representante legal, revisor fiscal y/o contador o veedor del proyecto.
- 18.37 Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
- 18.38 Entregar a la fiduciaria los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el SARLAFT y actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
- 18.39 Remitir el respectivo avalúo del inmueble y surtir las actualizaciones correspondientes de acuerdo con la normatividad vigente.
- 18.40 Registrar las firmas autorizadas para la remisión de los pagos que se deban efectuar desde la Fiduciaria.
- 18.41 Transferir la titularidad del derecho de dominio pleno del Inmueble a favor del Fideicomiso, por parte de los tradentes, de forma previa al cumplimiento de las Condiciones del Punto de Equilibrio
- 18.42 Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del inmueble, a favor del Fideicomiso, libre de todo gravamen y limitaciones al dominio.
- 18.43 Registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, las escrituras públicas de transferencia a título de fiducia mercantil del inmueble transferido para el incremento del Fideicomiso
- 18.44 Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley sobre el bien transferidos para el incremento del Fideicomiso
- 18.45 Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con los Optantes compradores interesados en adquirir las unidades de El Proyecto
- 18.46 Realizar el estudio de títulos previo a la transferencia del inmueble al fideicomiso por un abogado autorizado por la Fiduciaria
- 18.47 Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

**Parágrafo Primero:** Será obligación especial de **El Fideicomitente Constructor** garantizar las obligaciones adquiridas por el presente Fideicomiso, así como el pago de los costos y gastos que se generen en desarrollo del presente contrato, incluido el pago de la remuneración de La Fiduciaria.

**Parágrafo Segundo:** **El Fideicomitente Constructor** manifiestan que conocen y aceptan el texto del presente contrato, que ha sido previamente conciliado entre las partes, toda vez que fue revisado y aprobado en su integralidad; así mismo, manifiestan conocer y aceptar que el presente documento prestará mérito ejecutivo, por las obligaciones de dar, hacer o no hacer contenidas en el mismo.

**Décima Novena. - Obligaciones del Fideicomitente Constructor Derivadas del Diseño, Gerencia, Construcción, Promoción y Comercialización Del Proyecto:**



**19.1.** Por la promoción del proyecto. **El Fideicomitente Constructor** tendrán las obligaciones y derechos derivados de la calidad de enajenador de El Proyecto, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente se obliga a:

1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación de El Proyecto, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Solicitar a La Fiduciaria autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización de El Proyecto.
3. Coordinar la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
4. Instalar en El Proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de La Fiduciaria en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Coomeva S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, conforme el arte entregado por la Fiduciaria para tal fin.
5. Promocionar las Unidades Inmobiliarias y los bienes objeto de comercialización de El Proyecto, y determinar los valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
6. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al Proyecto, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT – así como realizarle a las mismas, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por La Fiduciaria, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **El Fideicomitente Constructor** con La Fiduciaria mediante la suscripción de este contrato, de acuerdo al procedimiento y aplicaciones que para tal fin indique la Fiduciaria.
7. Entregar a La Fiduciaria, el listado de las tarjetas de recaudo asignadas a las Unidades.
8. Acompañar y asistir a los Optantes Compradores según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
9. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al Proyecto, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **El Fideicomitente Constructor**, en su calidad de gerentes de El Proyecto, instruya a La Fiduciaria sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los Contratos De Vinculación o En Los Contratos De Promesa De Compra.

**19.2.** Por el Diseño de El Proyecto **El Fideicomitente Constructor** asume las siguientes obligaciones:

1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica de El Proyecto.
2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará El Proyecto.



7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción, y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo de El Proyecto.
  8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
  9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación de El Proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo de El Proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
  10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Asimismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los Optantes Compradores que se requieran.
  11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución de El Proyecto.
  12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
  13. Asistir a los comités de obra, si estos son conformados para el desarrollo de El Proyecto, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
  14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo de El Proyecto así lo requiera.
  15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
  16. **El Fideicomitente Constructor** mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a Los Optantes Compradores información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a La Fiduciaria por tales conceptos, teniendo en cuenta que La Fiduciaria no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni veedor de proyectos inmobiliarios.
  17. **El Fideicomitente Constructor** mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante Los Optantes Compradores del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que La Fiduciaria no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni veedor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
  18. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar El Proyecto, que legalmente deban ser suscritas por El Fideicomiso.
- 19.3. Por la gerencia del Proyecto **El Fideicomitente Constructor** se obliga a:
1. Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción de El Proyecto, en caso de que se requiera, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o una persona natural o jurídica debidamente aprobada por el comité Comercial de Fiduciaria, con el fin de que el Fideicomiso reciba los recursos provenientes del mismo.
  2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente El Proyecto de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
  3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica de El Proyecto, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.

4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica de El Proyecto.
5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
9. Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de Los Optantes Compradores que se requieran.
10. Garantizar la supervisión arquitectónica de El Proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
11. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
12. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo de El Proyecto, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
13. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo de El Proyecto.
14. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción de El Proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
15. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
16. Establecer y vigilar el programa de obra.
17. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
18. Administrar los recursos y controlar los costos generales de El Proyecto.
19. Revisar y controlar la planeación de El Proyecto y su programación.
20. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto de El Proyecto.
21. Autorizar conjuntamente con el Veedor durante la etapa de construcción de El Proyecto, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
22. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el periodo inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador de **El Fideicomitente Constructor** y El Veedor, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del Fideicomiso.
23. Reportar al Fideicomiso las mejoras que se adelanten en el Inmueble.
24. Llevar la contabilidad de El Proyecto.
25. Entregar a La Fiduciaria las minutas de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma del mismo.
26. Entregar a La Fiduciaria copia de las escrituras de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
27. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las Unidades Inmobiliarias.
28. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan Los Optantes Compradores, y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a La Fiduciaria los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
29. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe

catastral de las Unidades Inmobiliarias, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.

30. Realizar el respectivo registro de la transferencia de las Unidades Inmobiliarias a favor de los Promitentes Compradores en el término previsto para ello en las respectivas escrituras de transferencia. Dentro de los cinco (5) días siguientes al registro entregar a La Fiduciaria el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste dicha inscripción.
31. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten Los Optantes Compradores ante la Oficina competente de la ciudad.
32. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo de El Proyecto.

**19.4. Por la Construcción del Proyecto. El Fideicomitente Constructor** tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor de El Proyecto, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume las siguientes obligaciones:

1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
2. Adquirir con recursos del Fideicomiso todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al Patrimonio Autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
3. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
4. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
5. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
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 por **El Fideicomitente Constructor**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado, motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre La Fiduciaria, el Fideicomiso, y los trabajadores contratados.
7. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus trabajadores y con los trabajadores relacionados con El Proyecto.
8. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
9. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
10. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
11. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas de El Proyecto en los términos aprobados por la autoridad competente.
12. Solicitar al Fideicomiso, durante la etapa de construcción de El Proyecto, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de La Fiduciaria, teniendo en cuenta que para cada desembolso **El Fideicomitente Constructor** y el Veedor deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de LA FIDUCIARIA, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.

13. Construir las Unidades Inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con Los Promitentes Compradores de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
14. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
15. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos récord correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, de El Proyecto en general.
16. Garantizar a La Fiduciaria, El Fideicomiso, Los Promitentes Compradores la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
17. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por El Proyecto a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar las Unidades Inmobiliarias con las respectivas conexiones, siendo a cargo de Los Promitentes Compradores la solicitud de instalación de dichos servicios.
18. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto de El Proyecto, todas las reparaciones solicitadas por Los Optantes Compradores de las Unidades Inmobiliarias, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
19. Controlar que la contratación de personas, contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo de El Proyecto se haga en estricto cumplimiento de la ley aplicable.
20. Exigir a los contratistas las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
21. Administrar los recursos correspondientes a la construcción de El Proyecto y controlar los costos de construcción de El Proyecto.
22. Responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las Unidades Inmobiliarias a Los Promitentes Compradores. Dicha obligación se incluirá expresamente en los contratos de Promesa de Compra y en la escritura de transferencia.
23. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso que la construcción del Proyecto, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al Fideicomitente Constructor y como beneficiario al Fideicomiso, conforme a las coberturas que se indican a continuación:
  - i) Todo riesgo en construcción, la cual deberá cubrir como mínimo los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más
  - ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma.

Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las Condiciones.

**Vigésima. - Responsabilidad de La Fiduciaria:** Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que La Fiduciaria responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado patrimonio



autónomo; y que no es codeudora, garante, ni avalista de El (los) Fideicomitente (s) o del Patrimonio Autónomo. La Fiduciaria no tendrá ningún tipo de responsabilidad por las actuaciones de El (los) Fideicomitente (s), en especial las originadas por dolo de éste en la administración de los bienes fideicomitidos. La Fiduciaria se obliga a realizar los giros que le sean instruidos con los recursos disponibles en el Patrimonio Autónomo, siendo claro que la definición del punto de equilibrio fue definida exclusivamente por el Fideicomitente.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, La Fiduciaria no es asociado ni vinculado de El (los) Fideicomitente (s) y que bajo ninguna circunstancia La Fiduciaria será responsable por la falta de recursos en el Patrimonio Autónomo.

**Parágrafo Primero:** La Fiduciaria no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de El (los) Fideicomitente (s).

**Parágrafo Segundo:** La Fiduciaria podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de El (los) Fideicomitente (s) manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**Parágrafo Tercero:** Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que La Fiduciaria contrae como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, queda entendido que La Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole de El (los) Fideicomitente(S) y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que El Fideicomitente Constructor o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**Parágrafo Cuarto: El Fideicomitente Constructor** son los constructores y el enajenador de vivienda de El Proyecto y es el único responsable del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dichas calidades, de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016. En ningún evento ni bajo ninguna circunstancia La Fiduciaria o el Fideicomiso tendrán la calidad de constructores o de enajenadores de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto.

**Vigésima Primera. - Derechos De El (los) Fideicomitente (s):** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, El (los) Fideicomitente (s) tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

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

**Vigésima Segunda. - Derechos De La Fiduciaria:** Además de los derechos derivados del presente contrato, La Fiduciaria tendrá los derechos señalados en la ley:

- a) Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- b) Exigir a Los Fideicomitentes el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ellos por su incumplimiento.
- c) Renunciar a su gestión por los motivos establecidos en la Ley.
- d) Abstenerse de cumplir nuevas instrucciones del Fideicomitente cuando se encuentre en mora el pago de las

comisiones a favor de la Fiduciaria o en el Patrimonio Autónomo no haya los recursos suficientes para sufragar los gastos que demanda los actos u operaciones cuyas instrucciones imparta el Fideicomitente.

- e) Percibir información clara y precisa por parte del Fideicomitente en relación con los bienes fideicomitidos, las finalidades del contrato y las instrucciones que para el efecto éste le imparta.
- f) Abstenerse de atender las instrucciones que imparta el Fideicomitente cuando éstas no consten con las solemnidades y la forma establecidas en este contrato.
- g) Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, cuando así lo exijan las circunstancias de conformidad con lo dispuesto en este Contrato.
- h) Celebrar todos los actos y contratos que resulten necesarios para la adecuada satisfacción de las finalidades del fideicomiso.

**Vigésima Tercera. – Derechos de los Optantes Compradores:** Los Optantes Compradores tendrán derechos respecto de los recursos entregados en virtud del Contrato De Vinculación, en los siguientes eventos:

- i. Cuando El Fideicomitente Constructor no cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio dentro del término previsto para el efecto, caso en el cual se le entregarán a los Optantes Compradores tanto los recursos entregados como los rendimientos generados. La Fiduciaria devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del Optante Comprador a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada.
- ii. Cuando Optante Comprador desista de su vinculación o incumplan el Contrato de Vinculación celebrado, caso en el cual se le devolverán los recursos entregados junto con los rendimientos que hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan, entre ellas el descuento por concepto de indemnización equivalente al Treinta por ciento (30%) del valor total de los recursos aportados por el Optante Comprador valor éste que será deducido directamente de los dineros entregado. La Fiduciaria devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del Optante Comprador a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

1- Los Promitentes Compradores tendrán derecho respecto a su aporte, en los siguientes casos:

- i. La(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), una vez hayan cumplidos el plan de pagos establecido para la adquisición de la(s) mismas y haya acaecido el término para la escrituración y entrega de los inmuebles señalados en los respectivos Contrato de Vinculación.
- ii. Los recursos entregados en virtud del Contrato De Vinculación, en el evento en que desista de su vinculación o incumplan la Promesa De Compraventa/ Contrato De Vinculación celebrado(a), caso en el cual se le entregarán los recursos que aportó sin rendimientos, como quiera que una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio los rendimientos corresponden al Fideicomiso y serán invertidos en la obra, y previa deducción del porcentaje equivalente al cuarenta por Ciento (40%) del valor total de los recursos aportados por el Optante Comprador. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

**Vigésima Cuarta. - Actualización de Información y Mecanismos de Mitigación De Riesgo:** El (los) Fideicomitente (s) se obligan 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 de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia

Financiera.

La Fiduciaria aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a El (los) Fideicomitente(S), a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

**Con relación al Riesgo Legal:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de El (los) Fideicomitente (s) y de La Fiduciaria.

**Con relación al Riesgo Operativo:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el Sistema de Control Interno y el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO).

**Con Relación Al Riesgo De Mercado:** La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte , y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente La Fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

**Con relación al Riesgo De Liquidez:** La Fiduciaria cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

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



**Vigésima Quinta. - Sistema de Atención Al Consumidor Financiero:** En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, La Fiduciaria implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrán acudir Los Fideicomitentes y/o Beneficiarios son:

1. Mediante el correo electrónico [fiducioomeva@coomeva.com.co](mailto:fiducioomeva@coomeva.com.co), a través del link de contáctenos ubicado en la página web de la Fiduciaria Coomeva [www.fiducioomeva.com](http://www.fiducioomeva.com) en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Cali: (602) 333 0000.
2. Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Cali o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

Defensoría del Consumidor Financiero: El consumidor Financiero podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente a la dirección física o electrónica del defensor, esto es Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C., teléfonos (031) 2131322 / 2131370 o [defensorfiducioomeva@pgabogados.com](mailto:defensorfiducioomeva@pgabogados.com).

3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web [www.amvcolombia.org.co](http://www.amvcolombia.org.co)

**Vigésima Sexta.- Tratamiento De Datos:** La Fiduciaria Y El (los) Fideicomitente (s) se comprometen a mantenerse actualizados y a cumplir la legislación Colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Así mismo, La Fiduciaria y El (los) Fideicomitente (s) con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de La Fiduciaria o de El (los) Fideicomitente (s), se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus Representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, se puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de La Fiduciaria cuyos datos de contacto se encuentran en la cláusula vigésima quinta – Sistema de Atención al Consumidor Financiero de este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su queja directamente ante La Fiduciaria y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente y de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Vigésima Séptima. - Valor Del Contrato:** Para todos los efectos fiscales el presente contrato es de cuantía indeterminada pero determinable, dado que la misma corresponderá a la sumatoria de las comisiones que percibirá



La Fiduciaria en los términos del presente contrato

**Vigésima Octava. - Gastos Y Costos:** Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil, su ejecución y liquidación, son de cargo al Fideicomiso Gastos que serán a cargo del fideicomiso y en el evento de no existir recursos suficientes deberán ser aportados por el **El Fideicomitente Constructor**:

- Los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y mantenimiento de los inmuebles objeto de la presente transferencia causados a partir de la fecha de la transferencia serán asumidos por **El Fideicomitente Constructor**.
- El pago de las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato será asumido por **El Fideicomitente Constructor**. **El Fideicomitente Constructor** los asumirá directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que La Fiduciaria expida la respectiva factura.
- Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el contrato fiduciario Estos gastos se pactarán previamente entre el fideicomitente y la Fiduciaria antes de la elaboración del respectivo informe.
- Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses y derechos del Fideicomitente, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya que intervenir.
- En el evento que requiera el acompañamiento de funcionarios de la Fiduciaria, en ciudades diferentes a Cali, Medellín y Bogotá.
- En el evento que requiera el acompañamiento de un auditor.

**Parágrafo Primero:** La Fiduciaria no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo Segundo:** Será a cargo de **El Fideicomitente Constructor** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal de La Fiduciaria en caso de requerirse, en este sentido podrán utilizarse los recursos existentes en el Patrimonio Autónomo para sumir este gasto, no obstante, en el evento en que no existan recursos disponibles en el Patrimonio Autónomo o los mismos sean insuficientes, **El Fideicomitente Constructor** los asumirá directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que LA FIDUCIARIA expida la respectiva factura.

**Vigésima Novena. - Comisión:** Como contraprestación por su labor La Fiduciaria recibirá como retribución a título de comisión fiduciaria las siguientes sumas:

**29.1.** Por Concepto de Estructuración del Presente Negocio Fiduciario: la suma de tres (3) SMMLV más IVA, los cuales ya fueron cancelados a la fecha de constitución del presente Fideicomiso.

**29.2.** Por La Administración Del Fideicomiso En La Fase De Parqueo: Una comisión fija por la administración del Fideicomiso equivalente a Uno punto tres (1,3) SMMLV más IVA; esta comisión se causará por cada



mes o fracción, y se liquidará y facturará desde el momento de la firma del contrato fiduciario hasta el momento del cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato. Esta comisión incluye la administración de un solo inmueble por cada inmueble adicional que se incorpore la comisión incrementara en Cero punto cinco (0,5) SMMLV más IVA.

**29.3. Por La Administración Del Fideicomiso En La Fase De Construcción:** Una comisión fija por la administración del Fideicomiso equivalente a Tres (3) SMMLV más IVA; esta comisión se causará por cada mes o fracción, y se liquidará y facturará desde el momento del cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato, hasta la última unidad escriturada. Esta comisión incluye:

- 29.3.1.** La realización de Cuarenta (40) Pagos mensuales vía ACH, por cada pago adicional \$25.000 más IVA, valor que se ajustará cada año en el IPC del año inmediatamente anterior.
- 29.3.2.** La apertura de Una (1) cuenta bancaria. En el evento en que se requiera la apertura de cuentas bancarias adicionales, **El Fideicomitente Constructor** pagará con recursos propios a favor de La Fiduciaria previa apertura de la(s) nueva(s) cuenta(s) bancaria(s) la suma de \$250.000 más IVA.
- 29.3.3.** Si los pagos se realizan por solicitud del Fideicomitente mediante cheque de gerencia, se cobrará por cada cheque emitido un valor de \$20.000

**29.4. Fase de Liquidación:** Una comisión equivalente Un (1) SMMLV más IVA. La cual se cobrará desde la terminación de la fase de Escrituración y hasta la liquidación del Fideicomiso.

**29.5. Por cada trámite de modificación, aclaración o adición** que se requiera efectuar respecto el presente contrato, El Fideicomitente pagará el equivalente a Cero punto Cinco (0,5) SMMLV más IVA, previo a la suscripción del documento respectivo.

**29.6.** El equivalente a Seis (6) SMMLV más IVA, por la **cesión del contrato** a otra sociedad fiduciaria.

**29.7.** Por cesión de la calidad de Optante Comprador a otro la suma de Doscientos Mil pesos (\$200.000) más IVA, costo que será asumido por el Optante Comprador, suma que en todo caso deberá ser cancelada de forma previa a la aprobación de la misma por parte de La Fiduciaria.

**29.8.** Por la expedición de una nueva tarjeta de recaudo a cada Optante Comprador la suma de Veinte Mil Pesos (\$20.000) más IVA, costo que será asumido por el Optante Comprador, suma que en todo caso deberá ser cancelada de forma previa a la expedición de la misma por parte de La Fiduciaria.

**29.9.** Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Avanzar Vista administrado por La Fiduciaria, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del Fondo, el cual **El Fideicomitente Constructor** declaran conocer, por haber recibido copia del mismo a la celebración del presente contrato.

**Parágrafo Primero:** El monto de las comisiones señaladas en la presente cláusula, será asumido directamente por **El Fideicomitente Constructor** quien se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que La Fiduciaria expida la respectiva factura; dichos rubros podrán ser descontados de los recursos fideicomitados y de no existir recursos o ser insuficientes de los demás recursos del Fideicomiso, siempre que se hayan cumplido las Condiciones del Punto de Equilibrio.

**Parágrafo Segundo:** El Fideicomitente Constructor acepta expresamente con la suscripción de este documento,

que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a La Fiduciaria suscrita por el Representante Legal y el Contador de la misma prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por vía extrajudicial o judicial a **El Fideicomitente Constructor** sin necesidad de requerimiento alguno, por el valor consignado en dicha certificación.

**Parágrafo Tercero:** Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **El Fideicomitente Constructor**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra La Fiduciaria para el desarrollo y defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo, serán asumidos de la forma prevista en el presente contrato.

**Parágrafo Cuarto:** **El Fideicomitente Constructor** se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a La Fiduciaria para su correspondiente identificación, en el evento en que éste asuma directamente el pago y por tanto no se haya deducido dicha suma de los recursos existentes en el Fideicomiso.

**Parágrafo Quinto:** La remuneración establecida en esta cláusula se causará en forma anticipada dentro de los primeros cinco (5) días del mes.

**Trigésima. - Duración e Irrevocabilidad:** Sin perjuicio de la duración estimada de cada una de las fases del Patrimonio Autónomo, se ha establecido que el presente contrato tendrá una duración de Treinta y seis (36) meses contados a partir de la suscripción del contrato, término que podrá ser prorrogado por acuerdo escrito entre las partes. En todo caso para que el mismo pueda ser prorrogado deberán soportarse por parte de **El Fideicomitente Constructor** las razones de la prórroga.

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

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

- 31.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 31.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido, esto es: Cuando se haya desarrollado en su totalidad El Proyecto y se haya realizado la escrituración de las unidades inmobiliarias favor de los terceros que se hayan vinculado al Proyecto.
- 31.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 31.4. Por la renuncia de La Fiduciaria debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 31.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 31.6. Por la revocación de **El Fideicomitente Constructor** conforme a la ley.
- 31.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 31.8. Por no registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias de los bienes fideicomitados.
- 31.9. En caso de que sobre los inmuebles fideicomitados recaiga una limitación o gravamen al derecho de dominio que impida el cumplimiento del objeto.
- 31.10. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente Contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus

obligaciones de atender los gastos del Patrimonio Autónomo cuando así se requiera, o por incumplimiento de Los Fideicomitentes en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

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

**Trigésima Segunda. - Liquidación:** Una vez terminado el contrato se liquidará el Fideicomiso, para lo cual La Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

- 32.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales que se derivan del mismo.
- 32.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido, esto es: Cuando se haya desarrollado en su totalidad El Proyecto y se haya realizado la escrituración de las unidades inmobiliarias favor de los terceros que se hayan vinculado al Proyecto.
- 32.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 32.4. Por la renuncia de La Fiduciaria debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 32.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de este contrato.
- 32.6. Por la revocación de El Fideicomitente Constructor conforme a la ley.
- 32.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 32.8. En caso de que sobre los bienes fideicomitados recaiga una limitación o gravamen al derecho de dominio que impida el cumplimiento del objeto
- 32.9. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato
- 32.10. Cuando Los Fideicomitentes se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas artículo 20 de la ley 1121 de 2006 así como en las listas de control, de riesgo LAFT que tenga La Fiduciaria.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la liquidación del presente contrato, **El Fideicomitente Constructor** deberán aportar a La Fiduciaria como mínimo la siguiente documentación:

- Certificado de Existencia y representación legal de **El Fideicomitente Constructor**
- Acta de finalización de obra suscrita por **El Fideicomitente Constructor** y el Veedor
- Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- Paz y salvo de valorización, si hay lugar a ello.
- Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo El Proyecto; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal de El Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del Fideicomiso.
- Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmados por **El Fideicomitente Constructor**, el Veedor y el representante legal de la propiedad horizontal.
- Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **El Fideicomitente Constructor** y la



autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.

- Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes de El Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **El Fideicomitente Constructor** deberán entregar a La Fiduciaria el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

**Trigésima Tercera. - Liquidación Anticipada:** Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

**33.1. El Fideicomitente Constructor** asumirán los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del FIDEICOMISO y la cancelación de las obligaciones a cargo de **El Fideicomitente Constructor**.

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

En caso que **El Fideicomitente Constructor** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, La Fiduciaria procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, los pagarés suscritos en blanco y a cobrarlos.

**33.3.** Dado el caso, La Fiduciaria transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada la misma, a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Evento en el cual, **El Fideicomitente Constructor** entrarán a responder a cada uno de las personas vinculadas a El Proyecto por las sumas de dinero entregadas para la construcción de El Proyecto, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

**Trigésima Cuarta. - Rendición de Cuentas:** La Fiduciaria tendrá la obligación de rendir cuentas comprobadas de su gestión al Fideicomitente bajo los siguientes parámetros:

**34.1.** La periodicidad de la rendición de cuentas será semestral, contado a partir de la fecha de firma del presente contrato.

**34.2.** El contenido del informe de rendición de cuentas será el establecido en la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, en los aspectos que le resulten aplicables. En el evento que existan aspectos que no le resulten aplicables a este negocio, la Fiduciaria podrá optar por omitir dicho campo en el informe o dejar la anotación con la referencia a no ser aplicable.

**34.3.** El informe deberá ser enviado mediante de correo electrónico a la dirección señalada en el encabezado de este Contrato, a la dirección que con posterioridad el Fideicomitente determine y a los correos electrónicos que posteriormente registren los Beneficiarios A.

**34.4.** La Fiduciaria deberá enviar el informe dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a las fechas de corte señaladas en esta cláusula.

Dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a su recibo, el Fideicomitente deberá poner en conocimiento de la Fiduciaria cualquier objeción al informe de rendición de cuentas, en caso contrario se reputará aprobado.

Tratándose de la terminación del Contrato por cualquier causa o ante la cesión de la posición contractual de la Fiduciaria a otra sociedad fiduciaria debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria deberá generar un informe final de rendición de cuentas, el cual seguirá las mismas reglas establecidas en esta cláusula y su fecha de emisión deberá producirse una vez se liquide o se perfeccione la cesión del Contrato.

**Trigésima Quinta. - Conflictos de Interés.** En desarrollo de sus compromisos contractuales, las partes obrarán con estrictos parámetros de rectitud, ética y moralidad propios de las obligaciones a su cargo, en ejercicio de sus competencias legales y contractuales y en procura de los intereses que incumben a las partes mediante el presente contrato. En desarrollo de lo anterior, los accionistas, administradores y funcionarios de las partes, así como también los miembros de los órganos de administración del presente contrato, deberán observar las conductas y/o comportamientos que se enuncian a continuación, y que en todo caso no se limitan a estos, con el fin de evitar, prevenir, minimizar, manejar o suprimir el riesgo de incursión en conflicto de interés entre las partes o entre esas y cualquiera de los sujetos relacionados en la presente cláusula, por la ejecución del presente contrato y la administración de los bienes fideicomitados:

- a. Observarán lo dispuesto en sus Códigos de Buen Gobierno Corporativo sobre la administración de conflictos de intereses.
- b. Se abstendrán de realizar cualquier gestión en favor suyo o de un tercero, con quien sostenga cualquier grado de consanguinidad o afinidad o de carácter civil, o inclusive relación legal o contractual o extracontractual, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con fines distintos a los establecidos en el presente contrato.
- c. Se abstendrán de ejecutar operaciones con cargo a los bienes fideicomitados cuando quiera que para el efecto medie cualquier interés personal incompatible con las finalidades y objetivos establecidos en el presente contrato.
- d. Actuarán en todo momento frente a terceros, usuarios o proveedores de bienes y servicios en beneficio de los intereses del Patrimonio Autónomo, excluyendo de sus actuaciones cualquier clase de beneficio o retribución de carácter personal o ajeno distinto de los propósitos y finalidades estipulados en el presente contrato.
- e. Se abstendrán de recibir por parte de terceros cualquier clase de incentivo pecuniario, independientemente de su naturaleza u origen o su cuantía, a título de retribución o gratificación por la gestión encomendada, que no se encuentre prevista en el presente contrato o siempre que no medie autorización expresa del Fideicomitente, los órganos de administración o el presente contrato.
- f. Se abstendrán de aceptar obsequios, atenciones o tratamientos preferenciales por parte de terceros o por otros funcionarios, directores o administradores de cualquiera de las partes, o miembros de los órganos de administración del presente contrato, de modo que puedan comprometer su independencia profesional o la responsabilidad derivada de las obligaciones contraídas mediante el presente contrato o en virtud de la ley.
- g. Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, de acuerdo con el presente contrato y la Ley, con miras a garantizar los lineamientos establecidos en la presente cláusula.
- h. Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, en las demás circunstancias, situaciones o comportamientos cuya ejecución o inejecución resulten indicativos de la



existencia de un riesgo de interés particular o ajeno en detrimento de la administración e inversión de los recursos que integran el presente contrato.

La responsabilidad legal, contractual y extracontractual por la ocurrencia de cualquiera de las conductas establecidas en la presente cláusula, y en todo caso, cualquier circunstancia evaluada como potencial o efectivamente constitutiva de conflicto de interés, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, recae en principio y principalmente sobre la persona o las personas en quienes se ejecuta la operación en provecho suyo que conlleva el riesgo de interés. En consecuencia, cuando quiera que se identifique por las partes alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución del presente contrato o por cualquiera de los sujetos enunciados en la presente cláusula, la persona o las personas responsables deberán revelarlo a las partes en forma transparente y en cumplimiento de sus deberes legales y/o contractuales, con el fin de prevenir su ocurrencia, de tal forma que puedan adoptarse los mecanismos administrativos y operativos pertinentes que permitan evitar su materialización y buscar su oportuna solución.

Sin perjuicio de lo anterior y de las responsabilidades que puedan derivarse de tal hecho conforme a la ley, cuando quiera que se identifique por alguno de los sujetos enunciados en la presente cláusula, alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución de este contrato, las partes seguirán los procedimientos de administración de los conflictos de interés establecidos en sus Códigos de Gobierno Corporativo o en aquellos documentos corporativos que se establezcan tales, y procederán a informar a la otra parte el potencial conflicto de interés identificado y su proceso de administración.

**Trigésima Sexta. - Domicilio Contractual:** El domicilio para efectos contractuales será la ciudad de Cali. Las partes contratantes declaran que, para efectos de cualquier comunicación y notificación, éstas deberán realizarse a las siguientes direcciones:

**El Fideicomitente Constructor:**

Dirección: Calle 64 113D 10 Piso 2 Local 13  
Teléfono: 6016943962  
Ciudad: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: conurbes@hotmail.com

**La Fiduciaria:**

Dirección: Calle 13 No. 57-50 Piso 3 Puerta 9 – Cali - Valle del Cauca.  
Teléfono: 3330000  
Ciudad: Santiago de Cali  
Correo electrónico: fiducoomeva@coomeva.com.co

**El Fideicomitente Constructor** se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a La Fiduciaria y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a El Fideicomitente Constructor y/o Beneficiarios y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte

(20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

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

**Trigésima Séptima. – Mandato General Sin Representación:** En el presente acto, **La Fiduciaria** en calidad de **Mandante** y **El Fideicomitente Constructor** en calidad de **Mandatario**, celebran por mutuo acuerdo contrato de mandato sin representación regulado por el Código de Comercio, artículos 1262 y siguientes, así como por las normas pertinentes del Código Civil, por medio del cual el **Mandante** extiende a el **Mandatario** un mandato general sin representación, mediante el cual, el segundo se compromete a efectuar la facturación derivada de la compraventa de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto Samán Reservado.

- I. **Responsabilidad de El Mandatario:** El **Mandatario** será responsable de: 1) Proporcionar al **Mandante** cuando este lo solicite, informes completos sobre las actividades realizadas y los resultados obtenidos en ejecución del objeto de este contrato; 2) Comunicar sin demora al **Mandante** sobre la ejecución del mandato cuando éste lo requiera e igualmente comunicarle las circunstancias sobrevinientes que puedan determinar la suspensión o modificación del mandato; 3) Responder por la exactitud y veracidad de la información suministrada en los documentos a suscribir y/o expedir; 4) Mantener la reserva de la información entregada; 5) Cualquier perjuicio que cause a la **Mandante** por proceder en el desempeño de sus funciones con malicia, negligencia, infracción de las instrucciones recibidas o cualquier otra causal tipificada en el ordenamiento jurídico y en tal virtud faculta a la **Mandante** para ejercer las acciones legales derivadas del incumplimiento del presente contrato; 6) Las demás necesarias para el cabal cumplimiento del presente contrato.



- II. Responsabilidad de El Mandante.** El Mandante será responsable de: 1) Suministrar al Mandatario los documentos necesarios, en debida forma y con el lleno de los requisitos legales, indispensables para desarrollar la actividad encargada. 2) Las demás necesarias para el cabal cumplimiento del presente contrato.
- III. Duración y Terminación del Mandato.** El presente convenio tendrá una duración igual a la del presente contrato de fiducia mercantil que mediante el presente acto se constituye. No obstante, podrá darse por terminado por cualquiera de las siguientes causales: 1) por revocatoria del mandante; 2) por la imposibilidad de las partes de continuar su ejecución o desarrollar su objeto; 3) por mutuo acuerdo entre las partes; 4) por decisión unilateral de las partes, debidamente motivada e informada con quince (15) días hábiles de anticipación, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones pendientes; 5) por disposición judicial o administrativa; 6) por incumplimiento de alguna de las partes, en lo referente a sus obligaciones; 7) por las causales de ley.

**Parágrafo:** Se prohíbe al Mandatario ceder total o parcialmente los derechos y las obligaciones derivadas de tal calidad.

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

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

**Trigésima Novena. - Diferencias:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo por una sola vez. Una vez agotado dicho procedimiento las partes estarán en libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

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

**Cuadragésima Primera. - Indemnidad:** El (los) Fideicomitente (s) se obligan a mantener indemne a La Fiduciaria frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por La Fiduciaria en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de La Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas El (los) Fideicomitente (s) a quien(es) corresponda se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de La Fiduciaria y/o del Fideicomiso a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros y cualquier gasto en que deba

incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por La Fiduciaria en tal sentido a cosas El (los) Fideicomitente (s) a quien(es) corresponda.

**Cuadragésima Segunda. - Adición Y Modificación:** El presente contrato solo podrá ser adicionado o modificado por acuerdo entre Las Partes, lo cual deberá constar por escrito mediante otrosí al mismo.

No obstante, lo anterior, cuando las modificaciones o adiciones que se realicen al presente contrato afecten los derechos que en virtud de este emanen a favor de los Optantes Compradores - Promitentes Compradores, se deberá contar con la autorización previa y escrita de los Optantes Compradores - Promitentes Compradores Vinculados Al Proyecto.

Del mismo modo, cuando las modificaciones o adiciones que se realicen al presente contrato, afecten los derechos que en virtud del presente contrato emanen a favor del **Financiador**, se deberá contar con la autorización previa y escrita del Financiador, en el caso de que aplique.

**Cuadragésima Tercera. - Cesión:** Las partes no podrán ceder en todo o en parte el presente contrato sin el previo y expreso consentimiento de la otra parte. **El Fideicomitente Constructor** podrá ceder su posición contractual en este contrato, previa notificación (vía correo electrónico) de tal circunstancia por parte de El (Los) Fideicomitente (s) a la totalidad de Los Optantes Compradores que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado a través de Contrato De Vinculación, quienes contarán con cinco (5) días a partir del recibo de dicha notificación para manifestar a la Fiduciaria por escrito su continuidad en El Proyecto con el cesionario o su retiro del mismo.

Transcurrido el término señalado sin recibir La Fiduciaria al respecto comunicación alguna, se entiende aceptada la cesión y continuará la ejecución del contrato en los mismos términos inicialmente pactados. La cesión deberá informarse por escrito a La Fiduciaria.

No obstante, lo anterior, La Fiduciaria se reserva el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión y podrá objetar la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a El (los) Fideicomitente (s), sin que para ello se requiera motivación alguna. En todo caso previo a la vinculación el cesionario deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, siendo adicionalmente claro que ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de La Fiduciaria.

**Cuadragésima Cuarta. - Normatividad Aplicable:** El presente contrato se rige por las leyes mercantiles de la República de Colombia y por las normas especiales de la República de Colombia que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

**Cuadragésima Quinta. - Anexos:** Formarán parte integral del presente contrato la documentación que sea aportada por **El Fideicomitente Constructor** en cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en la Cláusula Décima Cuarta de este contrato, así como las modificaciones, otrosíes y escrituras de transferencia de los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el proyecto.

**Cuadragésima Sexta. - Perfeccionamiento y Legalización:** El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, ii. La suscripción por parte del **El Fideicomitente Constructor** del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, y iii. El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario.



**Cuadragésima Séptima. - Manifestación Especial:** Las partes dejan expresa constancia que el presente documento constituye acuerdo total e integral entre las mismas, que 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 respecto de los términos y condiciones aquí plasmados, y que, por tanto, se ceñirán estrictamente al contenido del mismo.

**Cuadragésima Octava. - Firma Electrónica:** Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999. El presente documento se firma electrónicamente el día y la hora que consta en el Informe de Auditoría generado por la compañía VeriSign, Inc, tercero encargado por Adobe para certificar la autenticidad de la transacción.

**La Fiduciaria,**

Leonardo Fabio Ramirez M  
Leonardo Fabio Ramirez M (14 may., 2024 15:09 COT)

**Leonardo Fabio Ramirez Morales**  
C.C. N.º 79.685.651 expedida en Bogotá D.C.  
Gerente General  
**Fiduciaria Coomeva S.A.**

SBG CTM  
SBG CTM

**Fideicomitente Constructor,**

FELIX ANTONIO TELLEZ E  
FELIX ANTONIO TELLEZ E (15 may., 2024 16:10 COT)

**Félix Antonio Téllez Espinosa**  
C.C. No. 19.122.188 de Bogotá  
Representante Legal  
**Conurbes S.A.S.**


# Contrato de Fiducia Inmobiliario P.A. Saman Reservado

Informe de auditoría final

2024-05-15

Fecha de creación:	2024-05-14
Por:	Synthia Vanessa Calixto Avendano (synthiav_calixto@coomeva.com.co)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAaRk-hX5clHAxuul68VGwxH_myK8hM8ehD

## Historial de "Contrato de Fiducia Inmobiliario P.A. Saman Reservado"

-  Synthia Vanessa Calixto Avendano (synthiav\_calixto@coomeva.com.co) ha creado el documento.  
2024-05-14 - 14:43:50 GMT- Dirección IP: 8.242.155.230.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Sandra Bonilla Giraldo (sandra\_bonilla@coomeva.com.co) para su aprobación  
2024-05-14 - 15:47:31 GMT
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Carolina Jaramillo Maya (carolina\_jaramillo@coomeva.com.co) para su aprobación  
2024-05-14 - 15:47:31 GMT
-  Carolina Jaramillo Maya (carolina\_jaramillo@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.  
2024-05-14 - 19:13:08 GMT- Dirección IP: 173.243.134.200.
-  Carolina Jaramillo Maya (carolina\_jaramillo@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.  
Fecha de aprobación: 2024-05-14 - 19:13:40 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 8.242.155.230.
-  Sandra Bonilla Giraldo (sandra\_bonilla@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.  
Fecha de aprobación: 2024-05-14 - 20:01:45 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 8.242.155.230.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a leonardof\_ramirez@coomeva.com.co para su firma.  
2024-05-14 - 20:01:46 GMT
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a felixatelleze@gmail.com para su firma.  
2024-05-14 - 20:01:47 GMT
-  felixatelleze@gmail.com ha visualizado el correo electrónico.  
2024-05-14 - 20:02:04 GMT- Dirección IP: 74.125.210.160.



 leonardof\_ramirez@coomeva.com.co ha visualizado el correo electrónico.


2024-05-14 - 20:09:35 GMT- Dirección IP: 173.243.134.200.

 El firmante leonardof\_ramirez@coomeva.com.co firmó con el nombre de Leonardo Fabio Ramirez M

2024-05-14 - 20:09:56 GMT- Dirección IP: 8.242.155.230.

 Leonardo Fabio Ramirez M (leonardof\_ramirez@coomeva.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2024-05-14 - 20:09:58 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 8.242.155.230.

 El firmante felixatelleze@gmail.com firmó con el nombre de FELIX ANTONIO TELLEZ E

2024-05-15 - 15:32:26 GMT- Dirección IP: 186.87.75.85.

 FELIX ANTONIO TELLEZ E (felixatelleze@gmail.com) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2024-05-15 - 15:32:28 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 186.87.75.85.

 Documento completado.

2024-05-15 - 15:32:28 GMT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FICHA  
06/11/2024

CODIGO  
PM55-FQ123

VERSION  
10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Citas milles COP-

1. SOCIÉTÉ PARACHÈQUE A HONORABLE COMPAGNIE  
CONJUGES S.A.S.

CONURDES S.A.S

CONGRESO S.A.S  
EL NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA  
UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO  
DIRECCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA  
DIAGONAL 8788B PAA 61 BOGOTA DC

4. ANEXO DE COMPROBACIONES	3554.27
5. FECHA DE ELABORACION	30/08/2015

906,10  
2025-sep

71
1927-1928

V. LAGAS	8.0000
DE FECHA ENTREGANDO PROVE	
2027-jan	

### FILA VALIDACIÓN

Copyright © 2001 by John Wiley & Sons, Inc.

	12. PROYECTOS Y Iniciativas	14. TOTAL FLUJO CASH	15. CASH COVERED BY PLAN (100%)	Proyección Cash Flow proyeto	ago-2027, oct-2029	sep-2028, dic-2029	oct-2028, feb-2030	nov-2028, abr-2030	dic-2028, jul-2030	ene-2029, ago-2030	feb-2029, oct-2030	mar-2029, sep-2030	abr-2029, nov-2030	may-2029, ene-2031	jun-2029, dic-2030	jul-2029, feb-2031	ago-2029, mar-2031	sep-2029, abr-2031	oct-2029, may-2031	nov-2029, jun-2031	dic-2029, jul-2031	ene-2030, ago-2031	feb-2030, sep-2031	mar-2030, oct-2031	abr-2030, nov-2031	may-2030, dic-2031	jun-2030, ene-2032	Jul-2030, Feb-2032	ago-2030, mar-2032	sept-2030, abr-2032	oct-2030, mayo-2032	nov-2030, jun-2032	dic-2030, julio-2032	ene-2031, agosto-2032	feb-2031, septiembre-2032	mar-2031, octubre-2032	abr-2031, noviembre-2032	may-2031, diciembre-2032	jun-2031, enero-2033	jul-2031, febrero-2033	ago-2031, marzo-2033	sept-2031, abril-2033	oct-2031, mayo-2033	nov-2031, junio-2033	dic-2031, julio-2033	ene-2032, agosto-2033	feb-2032, septiembre-2033	mar-2032, octubre-2033	abr-2032, noviembre-2033	may-2032, diciembre-2033	jun-2032, enero-2034	jul-2032, febrero-2034	ago-2032, marzo-2034	sept-2032, abril-2034	oct-2032, mayo-2034	nov-2032, junio-2034	dic-2032, julio-2034	ene-2033, agosto-2034	feb-2033, septiembre-2034	mar-2033, octubre-2034	abr-2033, noviembre-2034	may-2033, diciembre-2034	jun-2033, enero-2035	jul-2033, febrero-2035	ago-2033, marzo-2035	sept-2033, abril-2035	oct-2033, mayo-2035	nov-2033, junio-2035	dic-2033, julio-2035	ene-2034, agosto-2035	feb-2034, septiembre-2035	mar-2034, octubre-2035	abr-2034, noviembre-2035	may-2034, diciembre-2035	jun-2034, enero-2036	jul-2034, febrero-2036	ago-2034, marzo-2036	sept-2034, abril-2036	oct-2034, mayo-2036	nov-2034, junio-2036	dic-2034, julio-2036	ene-2035, agosto-2036	feb-2035, septiembre-2036	mar-2035, octubre-2036	abr-2035, noviembre-2036	may-2035, diciembre-2036	jun-2035, enero-2037	jul-2035, febrero-2037	ago-2035, marzo-2037	sept-2035, abril-2037	oct-2035, mayo-2037	nov-2035, junio-2037	dic-2035, julio-2037	ene-2036, agosto-2037	feb-2036, septiembre-2037	mar-2036, octubre-2037	abr-2036, noviembre-2037	may-2036, diciembre-2037	jun-2036, enero-2038	jul-2036, febrero-2038	ago-2036, marzo-2038	sept-2036, abril-2038	oct-2036, mayo-2038	nov-2036, junio-2038	dic-2036, julio-2038	ene-2037, agosto-2038	feb-2037, septiembre-2038	mar-2037, octubre-2038	abr-2037, noviembre-2038	may-2037, diciembre-2038	jun-2037, enero-2039	jul-2037, febrero-2039	ago-2037, marzo-2039	sept-2037, abril-2039	oct-2037, mayo-2039	nov-2037, junio-2039	dic-2037, julio-2039	ene-2038, agosto-2039	feb-2038, septiembre-2039	mar-2038, octubre-2039	abr-2038, noviembre-2039	may-2038, diciembre-2039	jun-2038, enero-2040	jul-2038, febrero-2040	ago-2038, marzo-2040	sept-2038, abril-2040	oct-2038, mayo-2040	nov-2038, junio-2040	dic-2038, julio-2040	ene-2039, agosto-2040	feb-2039, septiembre-2040	mar-2039, octubre-2040	abr-2039, noviembre-2040	may-2039, diciembre-2040	jun-2039, enero-2041	jul-2039, febrero-2041	ago-2039, marzo-2041	sept-2039, abril-2041	oct-2039, mayo-2041	nov-2039, junio-2041	dic-2039, julio-2041	ene-2040, agosto-2041	feb-2040, septiembre-2041	mar-2040, octubre-2041	abr-2040, noviembre-2041	may-2040, diciembre-2041	jun-2040, enero-2042	jul-2040, febrero-2042	ago-2040, marzo-2042	sept-2040, abril-2042	oct-2040, mayo-2042	nov-2040, junio-2042	dic-2040, julio-2042	ene-2041, agosto-2042	feb-2041, septiembre-2042	mar-2041, octubre-2042	abr-2041, noviembre-2042	may-2041, diciembre-2042	jun-2041, enero-2043	jul-2041, febrero-2043	ago-2041, marzo-2043	sept-2041, abril-2043	oct-2041, mayo-2043	nov-2041, junio-2043	dic-2041, julio-2043	ene-2042, agosto-2043	feb-2042, septiembre-2043	mar-2042, octubre-2043	abr-2042, noviembre-2043	may-2042, diciembre-2043	jun-2042, enero-2044	jul-2042, febrero-2044	ago-2042, marzo-2044	sept-2042, abril-2044	oct-2042, mayo-2044	nov-2042, junio-2044	dic-2042, julio-2044	ene-2043, agosto-2044	feb-2043, septiembre-2044	mar-2043, octubre-2044	abr-2043, noviembre-2044	may-2043, diciembre-2044	jun-2043, enero-2045	jul-2043, febrero-2045	ago-2043, marzo-2045	sept-2043, abril-2045	oct-2043, mayo-2045	nov-2043, junio-2045	dic-2043, julio-2045	ene-2044, agosto-2045	feb-2044, septiembre-2045	mar-2044, octubre-2045	abr-2044, noviembre-2045	may-2044, diciembre-2045	jun-2044, enero-2046	jul-2044, febrero-2046	ago-2044, marzo-2046	sept-2044, abril-2046	oct-2044, mayo-2046	nov-2044, junio-2046	dic-2044, julio-2046	ene-2045, agosto-2046	feb-2045, septiembre-2046	mar-2045, octubre-2046	abr-2045, noviembre-2046	may-2045, diciembre-2046	jun-2045, enero-2047	jul-2045, febrero-2047	ago-2045, marzo-2047	sept-2045, abril-2047	oct-2045, mayo-2047	nov-2045, junio-2047	dic-2045, julio-2047	ene-2046, agosto-2047	feb-2046, septiembre-2047	mar-2046, octubre-2047	abr-2046, noviembre-2047	may-2046, diciembre-2047	jun-2046, enero-2048	jul-2046, febrero-2048	ago-2046, marzo-2048	sept-2046, abril-2048	oct-2046, mayo-2048	nov-2046, junio-2048	dic-2046, julio-2048	ene-2047, agosto-2048	feb-2047, septiembre-204
--	--------------------------------	-------------------------	------------------------------------	---------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	--------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	--------------------------


21. OTROS RECURSOS (Especificar)

(\*) **DRUGS PAQOS (Especificas)**

#### La conservación

51. FIRMA DE PREZIDENTUL LE GAL, ÎN SCURTANT

28. TIGUA DE CHEN ELABORAR.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSION 10

12

# ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 5 de agosto de 2025
SOLICITANTE:	CONURBES S.A.S


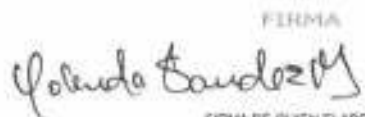
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO				
DIRECCIÓN:	DIAGONAL 87BIS 79A 81 BOGOTÁ DC				
APARTAMENTOS:	71	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación )					906 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE ( utilizada para esta radicación )					3.013 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación )					3.554 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación )					4.279 \$/m²


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 2.730	768 \$/m²	17,9%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 7.771	2.186 \$/m²	51,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 3.328	936 \$/m²	21,9%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.152	324 \$/m²	7,6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 229	64 \$/m²	1,5%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 15.210	4.279 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 16.482	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.272 7,7%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 2.730	17,9%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 2.380	15,6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 6.500	42,7%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 3.600	23,7%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 15.210	100%

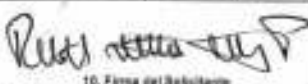
# FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>		FECHA 30/11/2024
			CODIGO PM05-FD121
			VERSIÓN 10


**ANEXO DE VENTAS**  
-Citas miles COPs

Decreto 2180 de 2005, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 16 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-ago-05	2. Solicitante: CONURBES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO			
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	240	44,05	\$	150,00	\$ 0	2027	\$ 1.900
Valor mínimo	220	36,18	\$	137,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			71	0		0
9. Observación:						 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						11. ¿Cumple con los requisitos de la Ley 160 de 1994? NO	NO

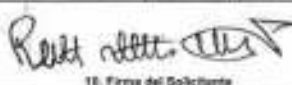
Totales	71	\$ 16,482	2.638,48 m²	\$ 6,193			40,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	TORRE 1 APARTAMENTO 201	230.000	36,18	92	230	6	40,00%	VIS
2	TORRE 1 APARTAMENTO 202	238.000	36,23	94	465	6	40,00%	VIS
3	TORRE 1 APARTAMENTO 203	228.000	36,23	90	690	6	40,00%	VIS
4	TORRE 1 APARTAMENTO 204	235.000	36,23	94	925	6	40,00%	VIS
5	TORRE 1 APARTAMENTO 205	235.000	36,23	94	1.160	6	40,00%	VIS
6	TORRE 1 APARTAMENTO 206	225.000	36,23	94	1.395	6	40,00%	VIS
7	TORRE 1 APARTAMENTO 207	230.000	36,23	92	1.625	6	40,00%	VIS
8	TORRE 1 APARTAMENTO 301	238.000	36,18	92	1.855	6	40,00%	VIS
9	TORRE 1 APARTAMENTO 302	225.000	36,23	90	2.080	6	40,00%	VIS
10	TORRE 1 APARTAMENTO 303	228.000	36,23	90	2.305	6	40,00%	VIS
11	TORRE 1 APARTAMENTO 304	225.000	36,23	90	2.530	6	40,00%	VIS
12	TORRE 1 APARTAMENTO 305	238.000	36,23	94	2.765	6	40,00%	VIS
13	TORRE 1 APARTAMENTO 306	225.000	36,23	90	2.990	6	40,00%	VIS
14	TORRE 1 APARTAMENTO 307	230.000	36,23	92	3.220	6	40,00%	VIS
15	TORRE 1 APARTAMENTO 308	220.000	36,18	92	3.450	6	40,00%	VIS
16	TORRE 1 APARTAMENTO 401	230.000	36,18	92	3.680	6	40,00%	VIS
17	TORRE 1 APARTAMENTO 402	235.000	36,23	94	3.915	6	40,00%	VIS
18	TORRE 1 APARTAMENTO 403	220.000	36,23	88	4.135	6	40,00%	VIS
19	TORRE 1 APARTAMENTO 404	225.000	36,23	90	4.360	6	40,00%	VIS
20	TORRE 1 APARTAMENTO 405	238.000	36,23	94	4.595	6	40,00%	VIS
21	TORRE 1 APARTAMENTO 406	235.000	36,23	94	4.830	6	40,00%	VIS
22	TORRE 1 APARTAMENTO 407	238.000	36,23	94	5.065	6	40,00%	VIS
23	TORRE 1 APARTAMENTO 408	238.000	36,18	94	5.300	6	40,00%	VIS
24	TORRE 1 APARTAMENTO 501	235.000	36,18	94	5.535	6	40,00%	VIS
25	TORRE 1 APARTAMENTO 502	230.000	36,23	92	5.765	6	40,00%	VIS




 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FECHA: 06/10/2014
			CÓDIGO: PM05-FO121
			VERSIÓN: 10

ANEXO DE VENTAS  
 -Citas miles COP-

Decreto 2180 de 2009, Artículo 1, numeral 1 y Artículo 7, numeral 1 y Decreto 10 de 2012, artículo 185, numeral 1)

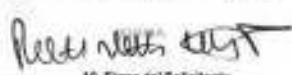
1. Fecha elaboración: 2025-ago-25	2. Solicitante: COMURRES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda: UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	340	44,05	6	189,05	\$ 0	2027	\$ 1.600
Valor mínimo	220	36,16	6	137,50			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		71		0		0
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indicador: ¿La Construcción es aprobada como NO VIS?	NO

Totales	71	\$ 16.492	2.638,48 m²	\$ 6.593			40,00%	
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
26	TORRE 1 APARTAMENTO 303	230.000	36,32	92	5.995	6	40,00%	VIS
27	TORRE 1 APARTAMENTO 304	235.000	36,32	94	6.230	6	40,00%	VIS
28	TORRE 1 APARTAMENTO 305	235.000	36,32	94	6.465	6	40,00%	VIS
29	TORRE 1 APARTAMENTO 306	230.000	36,32	92	6.695	6	40,00%	VIS
30	TORRE 1 APARTAMENTO 307	238.000	36,32	94	6.930	6	40,00%	VIS
31	TORRE 1 APARTAMENTO 308	230.000	36,16	92	7.160	6	40,00%	VIS
32	TORRE 2 APARTAMENTO 101	235.000	36,32	94	7.395	6	40,00%	VIS
33	TORRE 2 APARTAMENTO 102	228.000	36,30	94	7.630	6	40,00%	VIS
34	TORRE 2 APARTAMENTO 103	235.000	36,30	94	7.865	6	40,00%	VIS
35	TORRE 2 APARTAMENTO 104	230.000	36,30	92	8.095	6	40,00%	VIS
36	TORRE 2 APARTAMENTO 201	235.000	36,20	94	8.330	6	40,00%	VIS
37	TORRE 2 APARTAMENTO 202	230.000	36,30	92	8.560	6	40,00%	VIS
38	TORRE 2 APARTAMENTO 203	230.000	36,30	92	8.790	6	40,00%	VIS
39	TORRE 2 APARTAMENTO 204	230.000	36,30	92	9.020	6	40,00%	VIS
40	TORRE 2 APARTAMENTO 301	235.000	36,30	92	9.250	6	40,00%	VIS
41	TORRE 2 APARTAMENTO 302	230.000	36,30	92	9.480	6	40,00%	VIS
42	TORRE 2 APARTAMENTO 303	235.000	36,30	92	9.710	6	40,00%	VIS
43	TORRE 2 APARTAMENTO 304	230.000	36,30	92	9.940	6	40,00%	VIS
44	TORRE 2 APARTAMENTO 401	235.000	36,30	94	10.175	6	40,00%	VIS
45	TORRE 2 APARTAMENTO 402	235.000	36,30	94	10.410	6	40,00%	VIS
46	TORRE 2 APARTAMENTO 403	235.000	36,30	94	10.645	6	40,00%	VIS
47	TORRE 2 APARTAMENTO 404	230.000	36,30	92	10.875	6	40,00%	VIS
48	TORRE 2 APARTAMENTO 501	230.000	36,24	92	11.105	6	40,00%	VIS
49	TORRE 2 APARTAMENTO 502	230.000	36,30	92	11.335	6	40,00%	VIS
50	TORRE 2 APARTAMENTO 503	238.000	36,30	94	11.570	6	40,00%	VIS

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>		FECHA: 26/11/2014
			CÓDIGO: PM05-FO121
			VERSIÓN: 10

ANEXO DE VENTAS  
Cinco mil COP

Decreto 2180 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2013, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2015-ago-09	2. Solicitante: CONURBES S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO			
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	240	44,08	\$	150,80	\$ 0	2027	\$ 1.600
Valor mínimo	220	38,16	\$	137,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			71			
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Validez: La Construcción se aprueba como NO VIST	NO

Totales	71	\$ 16.482	2.838,48 m²	\$ 6.593		40,00%		
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
51	TORRE 2 APARTAMENTO 904	220.000	38,20	94	11.805	6	40,00%	VIS
52	TORRE 3 APARTAMENTO 181	220.000	38,20	94	12.040	6	40,00%	VIS
53	TORRE 2 APARTAMENTO 102	220.000	38,40	94	12.275	6	40,00%	VIS
54	TORRE 3 APARTAMENTO 108	220.000	38,80	92	12.505	6	40,00%	VIS
55	TORRE 3 APARTAMENTO 104	220.000	38,20	94	12.740	6	40,00%	VIS
56	TORRE 3 APARTAMENTO 201	220.000	38,20	92	12.970	6	40,00%	VIS
57	TORRE 3 APARTAMENTO 202	220.000	38,80	94	13.205	6	40,00%	VIS
58	TORRE 3 APARTAMENTO 302	227.000	44,08	95	13.442	5	40,00%	VIS
59	TORRE 3 APARTAMENTO 304	224.000	42,97	94	13.676	5	40,00%	VIS
60	TORRE 3 APARTAMENTO 301	220.000	38,20	92	13.906	6	40,00%	VIS
61	TORRE 3 APARTAMENTO 303	220.000	38,80	92	14.136	6	40,00%	VIS
62	TORRE 3 APARTAMENTO 302	227.000	44,08	95	14.373	5	40,00%	VIS
63	TORRE 3 APARTAMENTO 304	224.000	42,97	94	14.607	5	40,00%	VIS
64	TORRE 2 APARTAMENTO 401	220.000	38,20	92	14.837	6	40,00%	VIS
65	TORRE 3 APARTAMENTO 402	220.000	38,80	92	15.067	6	40,00%	VIS
66	TORRE 3 APARTAMENTO 403	227.000	44,08	95	15.304	5	40,00%	VIS
67	TORRE 3 APARTAMENTO 404	224.000	42,97	94	15.538	5	40,00%	VIS
68	TORRE 3 APARTAMENTO 501	220.000	38,20	94	15.773	6	40,00%	VIS
69	TORRE 3 APARTAMENTO 502	220.000	38,80	94	16.008	6	40,00%	VIS
70	TORRE 3 APARTAMENTO 503	240.000	44,08	96	16.248	5	40,00%	VIS
71	TORRE 3 APARTAMENTO 504	224.000	42,97	94	16.482	5	40,00%	VIS

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.  
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.  
Nit: 899.999.284-4  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matricula No. 03800072  
Fecha de matrícula: 21 de marzo de 2024  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Carrera 65 No. 11 - 83  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: contactenos@fna.gov.co  
Teléfono comercial 1: 3810150  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 65 No. 11 - 83  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación:  
notificacionesjudiciales@fna.gov.co  
Teléfono para notificación 1: 3810150  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI 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 Administrativo.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 26 de diciembre de 2068.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá como objeto social principal administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución del problema de vivienda y de educación mediante el otorgamiento de crédito a sus afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social. Adicionalmente, las siguientes actividades forman parte del objeto social de la Sociedad: 1. Recaudar las cesantías de los afiliados de acuerdo con las disposiciones vigentes; 2. Pagar oportunamente el auxilio de cesantía a los afiliados; 3. Proteger dicho auxilio contra la pérdida del



El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.  
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

valor adquisitivo de la moneda, de conformidad con lo dispuesto en la ley; 4. Adelantar con criterio de justicia social e imparcialidad en la adjudicación, utilizando los recursos disponibles, programas de crédito hipotecario y educativo para contribuir a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados, para lo cual podrá celebrar convenios con las Cajas de Compensación Familiar y entidades de la economía solidaria, y con entidades públicas o privadas, nacionales o internacionales. Para el cumplimiento de su objeto y funciones, el Fondo Nacional del ahorro S.A. no adelantará directamente ni contratará la construcción de vivienda. 5. Administrar los recursos nacionales del subsidio familiar de vivienda que le sean asignados, para la construcción, adquisición y liberación de gravamen hipotecario de la vivienda con interés social de los afiliados, en conformidad con la Ley 3a. de 1991; 6. Exigir las garantías y contratar las pólizas de seguros necesarias para la protección de la cartera hipotecaria de los bienes e intereses patrimoniales de la empresa y de otros riesgos cuyo amparo se estime social y económicamente provechoso para los afiliados; 7. Establecer métodos e instrumentos adecuados, como también constituir reservas suficientes, para atender oportunamente el pasivo de cesantías en favor de sus afiliados; 8. Promover el ahorro nacional y encauzarlo hacia la financiación de proyectos de especial importancia para el desarrollo del objeto del Fondo; 9. El Fondo Nacional de Ahorro S.A. podrá, a través de convenios interadministrativos con el Instituto Colombiano de Crédito Educativo y de Estudios Técnicos en el Exterior (ICETEX), conceder créditos educativos para los afiliados, su cónyuge, compañero (a) permanente e hijos. Los créditos educativos estarán dirigidos al fomento de la educación técnica, universitaria postgrados, esta última, en Colombia o en el exterior; 10. Brindar asesoría y asistencia técnica en lo referente al diseño, ejecución, administración, evaluación y gestión de proyectos o programas de preinversión e inversión, relacionados con el sector de vivienda, el hábitat y equipamiento urbano, dirigidos a los afiliados del FNA. 11. Celebrar contratos de fiducia para administrar recursos que le transfiera otras entidades públicas para financiar la ejecución de programas especiales relacionados con el sector vivienda, el hábitat y equipamiento urbano. 12. Celebrar contratos de Ahorro Voluntarios Contractual AVC en los términos señalados en la ley 1114 de 2006 y el Decreto 2555 de 2010. 13. Realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda. 14. Para el desarrollo de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda, el Fondo Nacional de Ahorro S.A. podrá otorgar crédito constructor a los promotores de dichos proyectos. 15. Las demás que le señalen las disposiciones vigentes. Parágrafo primero. La Sociedad debe cumplir con su objeto social de manera competitiva, atendiendo criterios de rentabilidad en consideración a las circunstancias del mercado y los riesgos propios del sector financiero, sin desconocer su carácter social.

#### CAPITAL

##### \* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor	: \$4.000.000.000.000,00
No. de acciones	: 4.000.000.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00

##### \* CAPITAL SUSCRITO \*



El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.  
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

Valor : \$2.473.768.475.000,00  
No. de acciones : 2.473.768.475,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$2.473.768.475.000,00  
No. de acciones : 2.473.768.475,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**NOMBRAMIENTOS**

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

**JUNTA DIRECTIVA**

Por Escritura Pública No. 0411 del 6 de marzo de 2024, de Notaria 71 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 21 de marzo de 2024 con el No. 03080993 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES  
CARGO**

**NOMBRE**

**IDENTIFICACIÓN**

Miembro De Martha Catalina C.C. No. 39790780  
Junta Velasco Campuzano  
Directiva

Miembro De David Esteban Herrera C.C. No. 1020771998  
Junta Jimenez  
Directiva

Miembro De REPRESENTANTE DE LOS EMPLEADOS  
Junta  
Directiva

Miembro De SIN POSESIÓN SIN ACEPTACIÓN (MIEMBRO INDEPENDIENTE)  
Junta  
Directiva

Miembro De Juan Cristobal C.C. No. 10519479 (MIEMBRO INDEPENDIENTE)  
Junta Velasco Cajiao  
Directiva

Miembro De Edwin Jaime C.C. No. 80040850 (MIEMBRO INDEPENDIENTE)  
Junta Chirivi Bonilla  
Directiva

Miembro De Ricardo Antonio C.C. No. 19400851  
Junta Venegas Suarez  
Directiva

Miembro De Gilberto Luis Martinez C.C. No. 8662237



El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.  
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

Junta Directiva Guevara

Miembro De Diana Cecilia Gomez C.C. No. 51737761  
Junta Cely  
Directiva

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 003 del 16 de mayo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de septiembre de 2024 con el No. 03158655 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	AMÉZQUITA & CIA S.A.S	N.I.T. No. B60023380 3

Por Documento Privado del 20 de mayo de 2024, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de septiembre de 2024 con el No. 03158656 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Humberto Gonzalez Morales	C.C. No. 79517213 T.P. No. 40179-t
Revisor Fiscal Suplente	Maria Consuelo Soriano Forero	C.C. No. 52117092 T.P. No. 53355-t

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 8 de marzo de 2024 de Representante Legal, inscrito el 21 de marzo de 2024 bajo el número 03080994 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO BICENTENARIO S.A.S

Domicilio: Bogotá D.C.

Nacionalidad: Colombiana

Actividad: Controlar, gestionar, diseñar, coordinar y ejecutar las estrategias, procesos y políticas generales de propiedad de las entidades cuyas acciones pertenezcan a organismos o entidades que integren la rama ejecutiva del poder público y que ejerzan actividades sujetas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Presupuesto: Numeral 1 artículo 261 de Código de Comercio y artículo 28 de la Ley 222 de 1995

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2024-02-09

Se aclara la Situación de Control y el Grupo Empresarial inscrito el 21 de marzo de 2024 bajo el No. 03080994 del libro IX, en el sentido de indicar que la sociedad GRUPO BICENTENARIO S.A.S. (Matriz),



El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.  
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

comunica que ejerce Situación de Control y configura Grupo Empresarial con las sociedades FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. y EMPRESA NACIONAL PROMOTORA DEL DESARROLLO TERRITORIAL S.A (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 artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo 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: 6432  
Actividad secundaria Código CIIU: 6499

#### TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 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 RUEES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 2.146.099.110.322

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6432

#### 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 RUEES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 13 de septiembre de 2024. \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](http://www.supersociedades.gov.co) para



El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.  
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

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.

\*\*\*\*\*  
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.

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del  
Decreto Ley 019/12. Para uso exclusivo de las entidades del Estado





La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 9558266753180887**

Generado el 02 de septiembre de 2025 a las 16:11:30

**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: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. y podrá también usar la sigla "FNA S.A."**

**NIT: 899999284-4**

**NATURALEZA JURÍDICA:** La Sociedad creada en virtud del Decreto Ley 3118 de 1968 y transformada por el Decreto Ley 1962 de 2023 es una sociedad anónima de economía mixta de la rama ejecutiva del orden nacional organizada como establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Decreto Ley No 3118 del 26 de diciembre de 1968 constituido como una persona jurídica autónoma, Empresa Industrial y Comercial del Estado, de carácter financiero dotada de personería Jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio y vinculada al Ministerio de Desarrollo Económico, bajo la denominación FONDO NACIONAL DE AHORRO.

Ley No 432 del 29 de enero de 1998 Por la cual se reorganiza la entidad y se transforma su naturaleza jurídica en empresa industrial y comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14 de la citada Ley, queda sometido a control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria y se dispone su afiliación al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras

Decreto No 1453 del 29 de julio de 1998, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del Orden Nacional, con un régimen legal propio, vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con Personería Jurídica, autonomía administrativa y capital independiente. Derogado por el artículo 12.2.1.1.4 del Decreto 2555 del 15 de julio de 2010.

Decreto No 1454 del 29 de julio de 1998, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del Orden Nacional, vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, con Personería Jurídica, autonomía administrativa y capital independiente.

Decreto No 1132 del 29 de junio de 1999 El Fondo Nacional de Ahorro es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente. Estará vinculado al Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Decreto No 2575 del 23 de diciembre de 1999, deja de estar vinculado al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y queda vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico.

Decreto No 216 del 03 de febrero de 2003 Empresa Industrial y Comercial del Estado, estará vinculado al Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial

Resolución No 1713 del 03 de noviembre de 2005, el Superintendente Bancario levanta la medida cautelar de vigilancia especial que recayó sobre el Fondo Nacional de Ahorro y que se implementó mediante la Resolución No. 0616 del 20 de junio de 2003.

Ley No 1167 del 21 de noviembre de 2007, modifica su razón social de FONDO NACIONAL DE AHORRO por el de FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 9558266753180887**

Generado el 02 de septiembre de 2025 a las 16:11:30

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

Decreto No 2555 del 15 de julio de 2010 Artículo 10.5.10.1.7 (Artículo 7 del Decreto 1200 de 2007) Libranzas. Podrá convenirse el sistema de libranzas para el ahorro o el pago de créditos, cuando los afiliados o deudores así lo acepten voluntaria y expresamente, para cuyo efecto, el Fondo Nacional del Ahorro deberá adelantar las gestiones necesarias.

Decreto No 492 del 28 de marzo de 2020 queda vinculado al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Escritura Pública No 0411 del 06 de marzo de 2024 de la Notaría 71 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). cambia su razón social de FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO por FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. y podrá también usar la sigla "FNA. S.A."

Escritura Pública No 411 del 06 de marzo de 2024 de la Notaría 71 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La Sociedad creada en virtud del Decreto Ley 3118 de 1968 y transformada por el Decreto Ley 1962 de 2023 es una sociedad anónima de economía mixta de la rama ejecutiva del orden nacional organizada como establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 2200 del 19 de octubre de 1998

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** Presidente. La administración de la Sociedad estará a cargo del Presidente, quien será elegido, evaluado y removido por la Junta Directiva. La elección se hará a través de un proceso de selección coordinado por el Comité de Gobierno Corporativo o el Comité que haga sus veces, con la asesoría de una firma especializada en reclutamiento de posiciones de nivel directivo, quien evaluará los perfiles de los candidatos, atendiendo la política de sucesión aprobada por la Junta Directiva. Funciones. El Presidente ejercerá todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes: 1. Dirigir, coordinar, vigilar, controlar y evaluar la ejecución y cumplimiento de los objetivos, políticas, planes, programas y proyectos inherentes al desarrollo del objeto del Fondo Nacional del Ahorro S.A., de conformidad con las directrices trazadas por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva; 2. Ejercer la representación legal de la Sociedad, con arreglo a las disposiciones vigentes y los estatutos. Sin perjuicio de lo anterior, el Presidente, sus suplentes o los representantes legales, requerirán de la previa y expresa autorización de la Junta Directiva cuando los actos o contratos para el

funcionamiento de la Sociedad o su adición tengan un valor superior a 20.000 SMMLV. 3. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la Sociedad; 4. Presentar, para aprobación de la Asamblea General de Accionistas, en conjunto con la Junta Directiva, el informe de gestión de la Sociedad, los estados financieros certificados de cada ejercicio, el proyecto de distribución de utilidades y demás documentos establecidos en el artículo 446 del Código de Comercio y la Ley 222 de 1995 o en las disposiciones que lo sustituyan, reglamenten, modifiquen o complementen, de acuerdo con lo que allí se establece; 5. Convocar a la Junta Directiva y a la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias y extraordinarias; 6. Nombrar y remover los empleados de la Sociedad cuyo nombramiento y remoción no le corresponda a la Junta Directiva, y, en general, dirigir las relaciones laborales de la Sociedad y coordinar el funcionamiento de la Sociedad; 7. Constituir mandatarios y apoderados que representen a la Sociedad en los asuntos judiciales, administrativos y demás de carácter litigioso; 8. Presentar a la consideración de la Junta Directiva los planes y programas que debe desarrollar la Sociedad, así como el proyecto de presupuesto anual; análisis periódico de ejecución presupuestal y la demás información que solicite la Junta Directiva para el cumplimiento de sus funciones; 9. Dirigir las políticas, planes, programas y proyectos institucionales para el recaudo, pago oportuno y protección contra la pérdida de valor de las cesantías; 10. Dirigir las políticas, planes, programas y proyectos institucionales de crédito y demás productos o servicios de competencia de la Sociedad, de acuerdo con las normas vigentes; 11. Dirigir la gestión comercial de la Sociedad, que involucre el diseño de mercadeo, la divulgación y capacitación la afiliación de nuevas personas y la administración y fidelización de quienes ya se encuentran afiliados; 12. Dirigir la gestión



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 9558266753180887**

Generado el 02 de septiembre de 2025 a las 16:11:30

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

integral de servicio al cliente, encaminada a la atención de ciudadanos, empleadores, afiliados y demás grupos de interés que permitan satisfacer de forma efectiva, sus necesidades; 13. Impartir directrices para diseño e implementación del sistema de administración integral de riesgos, de acuerdo con la normatividad legal vigente; 14. Administrar y velar por la adecuada utilización de los bienes y fondos que constituyen el patrimonio de la Sociedad; 15. Dirigir planes, programas y proyectos para una gestión tecnológica de la Sociedad que fortalezca la productividad y competitividad de la organización y genere las capacidades de transformación digital para mejorar el desempeño de sus productos y servicios en el mercado; 16. Desarrollar la política de compensación, y presentar a la Junta Directiva iniciativas encaminadas a la modificación, complementación o ajuste de dichas políticas; 17. Crear y organizar los comités, las instancias de coordinación interna y los grupos internos de trabajo que estime necesarias para el cumplimiento de la misión institucional; 18. Dirigir las políticas para el fortalecimiento y mantenimiento de la cultura de autocontrol, y la implementación, mantenimiento y mejora del Sistema Integrado de Gestión Institucional; 19. Las demás inherentes a la naturaleza de la dependencia, las establecidas por la Ley, los reglamentos o los estatutos. Representantes Legales. El Presidente es el representante legal principal de la Sociedad, quien ejercerá la representación comercial y legal de la Sociedad para todos los efectos y tendrá, al menos, dos (2) suplentes, quienes lo reemplazarán en las faltas temporales o absolutas, con las facultades otorgadas para la representación legal. El representante legal y sus suplentes serán designados por la Junta Directiva. En caso de ausencia temporal, obrará como Presidente Suplente el Secretario General y, en ausencia de este, ejercerá dicha suplencia el Vicepresidente Financiero o el Vicepresidente Empresarial, en ese orden. Si la falta del Presidente fuere absoluta, asumirá el cargo el Secretario General mientras la Junta Directiva provee el cargo en propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, para mayor eficiencia en el giro ordinario de los negocios, la Sociedad tendrá, adicionalmente, un Representante Legal para efectos Judiciales y Extrajudiciales designado por la Junta Directiva. (E.P. 0411 DEL 6/03/2024, Not. 71 de Bogotá D.C.)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Laura Milena Roa Zeidan Fecha de inicio del cargo: 22/08/2023	CC - 1098309051	Presidente
Sandra Milena Burgos Beltrán Fecha de inicio del cargo: 07/11/2024	CC - 45532162	Representante Legal Suplente
Luis Gabriel Marín García Fecha de inicio del cargo: 23/09/2024	CC - 1094881507	Representante Legal Suplente

  
9558266753180887

**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."



# Superintendencia Financiera de Colombia

130

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 9558266753180887**

Generado el 02 de septiembre de 2025 a las 16:11:30

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA







## ARTÍCULO 8. Cargas Urbanísticas

## POT 555/ PEMP

Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha
Cesión en suelo para espacio público	Si	2-2025-23814	30/04/2025
Infraestructura y prestación de servicio de transporte público	No		
Obligación vip	Si	104	09/05/2025
Obligación vs	No		
Redes locales e infraestructura sistema pluvial/acueducto y alcantarillado	Si	2-2025-23814	30/04/2025
Zona de cesión para equipamiento comunal público	No		
Ida estacionamientos area	No		
Compensación Espacio Público y Equipamiento Reconocimiento	No		
Compensación Espacio Público y Equipamiento Ampliación	No		
Regularización y Ocupación Antejardines	No		

## ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, lizas y contribuciones.

tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	27-may.-2025	25320002235	\$3.544.007.000,00	\$817.000,00	3554,27
Obligación Urbanística Espacio Público(DEC 555)	23-may.-2025	25990030771	\$81.549.000,00	\$81.549.000,00	90,61
Obligación VIP (ERU)	23-may.-2025	RESOLUCIÓN 104 DE 09-MAY-2025	\$0,00	\$44.144.100,00	3018,34

**ARTÍCULO 10. Control Urbano:** Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbano, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once 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 cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 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.

## ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.4:

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

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 elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

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 aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.

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

7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo 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 establecidas en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién 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. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre 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 clasificadas 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 iniciación de las obras.

18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni 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 finalización de la obra, o al 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 establecida con la Resolución 2154 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 (MUA-P, Decreto 500 de 2003 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 extra contractualmente por los perjuicios que se causen a terceros 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 los andenes 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 tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

a. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado 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 desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el orden, 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 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 099 del 15 de Mayo 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 582 del 4 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecorrumbismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO  
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
Alexandra Vichira Solarte MP 253202005-52952825	Alexander Barbosa Velásquez MP 25320200361CND	Maria Paula Maldonado Gama TP 406946

 <p><b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p><b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</p>	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO:	UNIDAD RESIDENCIAL SAMAN RESERVADO		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	71
DIRECCIÓN:	DIAGONAL 87 BIS 79 A 81		
CONSTRUCTORA:	CONURBES S.A.S		
FECHA (dd-mm-aa):	2/09/2024		

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?**  
En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_ ☐ SI ☒ NO

**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?**  
En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L<sub>eq</sub>) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC35. ☐ SI ☒ NO

**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.G-3.2 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. ☐
- \* Materia prima extraída en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto ☐
- \* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC) ☐
- \* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo ☐
- \* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos 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 ISO14025 en concretos ☐
- \* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 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 cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BOC, 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:  
Cimentación combinada entre cimentación profunda (pilotes tipo tornillo de 9 metros de profundidad) que trabajan por fricción y una cimentación con vigas y placa de contrapiso de 0.20 m que se apoyan directamente sobre los pilotes.

**2.8. PILOTES** ☒ SI ☐ NO Tipo de pilonje utilizado:  
PILOTES TIPO TORNILLO



## 2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:  
Habría una combinación entre estructura tradicional y mampostería estructural.

## 2.10. MAMPOSTERÍA

### 2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI

☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:  
LADRILLO SANTAFE

### 2.10.2. BLOQUE

☒ SI

☐ NO

Tipo de bloque y localización:  
BLOQUE SANTAFA - DIVISIONES

### 2.10.3. OTRAS DIVISIONES

☒ SI

☐ NO

Tipo de división y localización:  
DIVYWAJ.

## 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:

Muros estacados y pintados - En zonas comunes y en los apartamentos

## 2.12. VENTANERÍA

### ALUMINIO

☒ SI

☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI

☐ NO

### P.V.C.

☐ SI

☐ NO

OTRA

☐ SI

☐ CUAL?

CHAMPAÑA

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Espesor del vidrio:

ALUMINIO CHAMPAÑA VIDRIO 4 MM

## 2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

VENTANERIA EN ALUMINIO CHAMPAÑA- LADRILLO SANTAFA COCOA- ACABADOS EN CORAZA.

## 2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:  
TABLETA GRES Y GRANITO

## 2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

☒ SI

☐ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

30%

PRADO SINTETICO Y ZONAS DE JARDINES

## 2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:  
TABLETA GRES Y GRANITO

## 2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:  
NA

## 2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:  
Tanques subterráneos, uno de agua potable el otro contra incendio- Bomba tipos lapicero

## 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	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____

## 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 lo modifique o ☒ SI ☐ NO sustituya.

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/m<sup>2</sup>\*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:  
NA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:  
SOLO SE ENTREGA LA PUERTA DEL BAÑO PRINCIPAL EN MADERA

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
PUERTA EN LAMINA METALICA

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	CEMENTO AFINADO
4.5.2. RALLS	CEMENTO AFINADO
4.5.3. HABITACIONES	CEMENTO AFINADO
4.5.4. COCINAS	CEMENTO AFINADO
4.5.5. PATIOS	NA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:  
ESTUCADOS Y PINTADOS

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	ESTUCADOS Y UNA MANO DE PINTURA BLANCA
4.7.2. HABITACIONES	ESTUCADOS Y UNA MANO DE PINTURA BLANCA
4.7.3. COCINAS	ESTUCADOS Y UNA MANO DE PINTURA BLANCA
4.7.4. PATIOS	NA

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SOLO EL MUEBLE BAJO
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SOLO EL PUNTO DE CONEXIÓN
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☒ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

- 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
- 4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR ☒ SI ☐ NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR ☒ SI ☐ NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA ☐ SI ☒ NO

Características:

		SOLO ZONA HUMEDA
Detalle del consumo Litros por Descarga:	Entre 4 y 6 litros por descarga	
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	8,3 litros por Minuto	
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	7,3 por Minuto	
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	NA	

4.10. ILUMINACIÓN

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES ☒ SI ☐ NO
- 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
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS ☒ SI ☐ NO

Características:

		ESTANDAR
		ESTANDAR
		ESTANDAR
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

☒ SI ☐ NO

- 4.11.1. HABITACION ☒ SI ☐ NO
- 4.11.2. ESTUDIO ☒ SI ☐ NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL ☒ SI ☐ NO

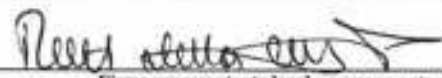
Características:

		ESTANDAR
		ESTANDAR
		ESTANDAR

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

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.



Firma representante legal o persona natural