ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2025-48754

Fecha: 2025-09-18 16:09:49
Anexos: 38 FOLIOS 4 PLANOS
Asunto: RADICACION PARA ENAJENACION INMUEBLES
Dirigido a: SUBSECRETARIA DE INSPECCION VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social	2. Identificación	Número
ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S	NIT	901302313-1

3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles
NELSON ARMANDO RODRÍGUEZ SILVA	1015417280	2019120

6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono
CARRERA 50B No. 66-28	zitio.construcciones@gmail.com	3214524772 - 3202189024

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
ALTOS DEL ROBLE	UNICA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
16 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CARRERA 50B No. 66-28	Barrios Unidos - UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE	N/A

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
3	2	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
			11001-1-23-0440	**20-feb-2023**	1

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
180,40	609,30	609,30

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación N°
NO tiene Amenaza y **NO requiere obras de mitigación**	0%	

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0054LMMS	50C-244411

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0% $ 0	30-nov-2026

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	FIDUCIARIA CENTRAL S.A	1730	**01-jul-2025**	3

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA CENTRAL S.A	2025-01-20	**20-ene-2025**	**31-dic-2026**	4 meses

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

NELSON ARMANDO RODRÍGUEZ SILVA
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202501-74 **FECHA** 18 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: 08 OCT 2025

Maria Paula Sarmiento 08 OCT 2025
Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

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

1

ENAJENADOR: Zitho Constructores SA **Quien realizo la solicitud** _____

Nombre del Proyecto: Alta del Lobe

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓	Concepto			
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.					
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.					
	d. Documentos debidamente firmados.					
	e. Documentos legibles.					
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.					
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.					
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta					

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

	Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
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.		N/A	
4	Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado 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:

Actualizar formato PM05-FO121 v10
reclasificar crédito financiero a R.P.
ya que el crédito es libre inversión.
Adjuntar EE créditos particulares

Subsanado

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento C.C: 1019132150

Fecha de verificación: 12 sep 2025
18 sep 2025
18 sep 2025

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA: ☒

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado Maria Sanabria

Firma: C.C: 1026375147

Fiduciaria Central.

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250903645412046181 8 **Nro Matricula: 50C-244411**

Pagina 1 TURNO: 2025-650569

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 07:26:06 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 26-09-1974 RADICACIÓN: 1974-068496 CON: DOCUMENTO DE: 20-09-1974
CODIGO CATASTRAL: **AAA0054LMMS**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE 283.12 V2 O SEAN 180.49 MTS.2. Y LINDA POR EL OCCIDENTE O SEA EL FRENTE EN 7.50 MTS. CON LA CARRERA 38; POR EL ORIENTE EN 7.50 MTS CON SOLAR N.7 DE LA MANZANA "H" DE LA URBANIZACION SAN MIGUEL; POR EL NORTE EN 24.12 MTS CON EL SOLAR N.16 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION ; Y PO EL SUR EN 24.20 MTS. CON EL SOLAR N. 14 DE LA MISMA MANZANA Y DE LA URBANIZACION DE PROPIEDAD DE MARIA TERESA GONZALEZ.

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 50B 66 28 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 38 #66-30 URBANIZACION SAN MIGUEL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-1950 Radicación:

Doc: ESCRITURA 486 del 06-06-1950 NOTARIA 6 de BOGOTA VALOR ACTO: $4,529.92

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CIA URBANIZADORA DE SAN MIGUEL
A: GUZMAN GUZMAN ALVARO X
A: TORRES DE GUZMAN ISABEL X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-11-1957 Radicación:

Doc: DECLARACIONES S.N. del 18-10-1957 JUZGADO 9.C. de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 180 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509036454120461818 **Nro Matrícula: 50C-244411**

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 07:26:06 PM

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

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

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

A: GUZMAN GUZMAN ALVARO X

A: TORRES DE GUZMAN ISABEL X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-11-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7568 del 28-10-1964 NOTARIA 5 de BOGOTA VALOR ACTO: $95,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUZMAN ALVARO

DE: TORRES DE GUZMAN ISABEL

A: CARDOZO OSUNA ELIECER X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-09-1974 Radicación: 74068498

Doc: ESCRITURA 5582 del 05-09-1974 NOTARIA 5 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: CARDOZO OSUNA ELIECER

A: CARDOZO DE GUZMAN MAGDALENA X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-04-1995 Radicación: 1995-27800

Doc: ESCRITURA 1079 del 14-03-1995 NOTARIA 42 de BOGOTA VALOR ACTO: $28,500,000

ESPECIFICACION: : 313 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: CALDERON DE GUZMAN MAGDALENA

A: CALDERON DE GUZMAN MAGDALENA

A: SOCIEDAD CIVIL MAGDALENA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-04-1995 Radicación: 1995-27800

Doc: ESCRITURA 1079 del 14-03-1995 NOTARIA 42 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 310 USUFRUCTO

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

A: CALDERON DE GUZMAN MAGDALENA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-03-1999 Radicación: 1999-18738

Doc: ESCRITURA 866 del 08-03-1999 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

3

Certificado generado con el Pin No: 250903645412046181 8 **Nro Matrícula: 50C-244411**

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 07:26:06 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 710 CANCELACION USUFRUTO

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

DE: CALDERON DE GUZMAN MAGDALENA

A: MAGDALENA CALDERON E HIJOS Y CIA S EN C. X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-01-2001 Radicación: 2001-3249

Doc: ESCRITURA 5365 del 27-12-2000 NOTARIA 12 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD

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

DE: MAGDALENA CALDERON E HIJOS Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION	**NIT# 8300190449**	
A: CALDERON GUZMAN YESID	**CC# 19485296**	X
A: GUZMAN CALDERON ANA BEATRIZ	**CC# 41565077**	X
A: GUZMAN CALDERON ANGELA PATRICIA	**CC# 51935866**	X
A: GUZMAN CALDERON ELSY		X
A: GUZMAN CALDERON FLOR MARIA	**CC# 41664805**	X
A: GUZMAN CALDERON JORGE HUMBERTO	**CC# 19438494**	X
A: GUZMAN CALDERON LUCILA		X
A: GUZMAN CALDERON LUZ MARINA	**CC# 38231757**	X
A: GUZMAN CALDERON LUZ MARY	**CC# 28712370**	X
GUZMAN CALDERON MAGDALENA	**CC# 51747790**	X
A: GUZMAN CALDERON MARLENY	**CC# 51592981**	X
A: GUZMAN JORDAN JULIAN ANDRES		X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-09-2017 Radicación: 2017-71708

Doc: ESCRITURA 1279 del 25-08-2017 NOTARIA SEGUNDA de ESPINAL VALOR ACTO: $23,974,624

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION EN COMUN Y PROINDIVISO

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

DE: GUZMAN CALDERON LUZ MARINA	CC# 38231757		
A: MEDINA GUZMAN ADRIANA XIENA	**CC# 65701311**	X	
A: MEDINA GUZMAN GIOVANNA MARCELA	**CC# 52151916**	X	
A: MEDINA GUZMAN LINA MARIA	**CC# 52713672**	X	
A: MEDINA VARELA FABIO	**CC# 14214189**	X	**50% DEL 8.333%**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-07-2021 Radicación: 2021-60213

Doc: ESCRITURA 2786 del 09-07-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $600,000,000

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250903645412046181 8 **Nro Matricula: 50C-244411**

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 07:26:06 PM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 91.667%

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

DE: CALDERON GUZMAN YESID	CC# 19485296
DE: GUZMAN CALDERON ANA BEATRIZ	CC# 41565077
DE: GUZMAN CALDERON ANGELA PATRICIA	CC# 51935866
DE: GUZMAN CALDERON ELSY C.C. 28717175	
DE: GUZMAN CALDERON FLOR MARIA	CC# 41664805
DE: GUZMAN CALDERON LUCILA	CC# 41668394
DE: GUZMAN CALDERON LUZ MARY	CC# 28712370
DE: GUZMAN CALDERON MAGDALENA	CC# 51747790
DE: GUZMAN CALDERON MARLENY	CC# 51592961
DE: GUZMAN JORDAN JULIAN ANDRES	CC# 1075237572
DE: MEDINA GUZMAN ADRIANA XIENA	CC# 65701311
DE: MEDINA GUZMAN GIOVANNA MARCELA	CC# 52151916
DE: MEDINA GUZMAN LINA MARIA	CC# 52713672
DE: MEDINA VARELA FABIO	CC# 14214189
A: ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.	**NIT# 9012021131 X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-05-2023 Radicación: 2023-35096

Doc: ESCRITURA 5872 del 23-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $10,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA: 0211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA 91.667%

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

DE: ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.	**NIT# 9012021131 X**	
A: GARCIA SANTANDER JOSE ALBERTO	**CC# 19288164**	**65%**
A: MENDIVELSO COCUNUBO ELSA	**CC# 40018621**	**35%**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-08-2023 Radicación: 2023-66561

Doc: ESCRITURA 2571 del 04-08-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $38,665,361

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE DEL 8.33%

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

DE: GUZMAN CALDERON JORGE HUMBERTO	CC# 19438494
A: ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.	**NIT# 9012021131 X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-06-2025 Radicación: 2025-45554

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

4

Certificado generado con el Pin No: 25090364541204618 18 **Nro Matricula: 50C-244411**

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 07:26:06 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: ESCRITURA 1182 del 26-05-2025 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $10,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN CUANTIA DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 91.667%.

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

DE: GARCIA SANTANDER JOSE ALBERTO CC# 19268164

DE: MENDIVELSO COCUNUBO ELSA CC# 40016821

A: ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S. **NIT# 9012021131**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-08-2025 Radicación: 2025-67357

Doc: ESCRITURA 1730 del 01-07-2025 NOTARIA TERCERA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $617,939,000

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

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

DE: ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S. **NIT# 9012021131**

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A NIT.800171372-1, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS **X NIT.830.053.036-3**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-20197 Fecha: 19-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

---

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250903645412046181 8 **Nro Matricula: 50C-244411**

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 07:26:06 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: 2025-650569 **FECHA: 03-09-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Fiduciaria Central
Somos AAA

CBJ-005-2025

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT DE BOGOTÁ

COADYUVANCIA

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.259.607 expedida en Bogotá D.C., quien ostenta la calidad de Representante Legal Suplente y por ende obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá, constituida por Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por La Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS,** identificado con NIT. 830.053.036-3, constituido mediante documento privado de fecha veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025), por el presente escrito y en la citada calidad, **COADYUVO** a la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.,** identificada con NIT. 901.202.113-1, en la solicitud del permiso de enajenación de inmuebles del proyecto Altos del Roble VIS.

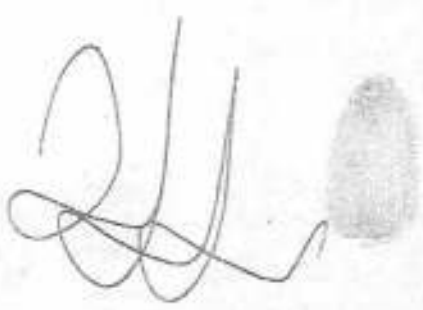
Es claro que con el otorgamiento del presente documento **NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO,** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal **NO TIENEN RESPONSABILIDAD** alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción ni la promoción o ventas que se vayan a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Con el acostumbrado respeto,

Otorgo,

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
C.C. No. 52.259.607 de Bogotá D.C.
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A., actuando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO 201
DE ALTOS DEL ROBLE VIS

De una parte, **NELSON ARMANDO RODRÍGUEZ SILVA,** colombiano mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.015.417.280 de Bogotá, quién obra como representante legal de **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S,** sociedad legamente constituida e identificada con **NIT 901.202.113-1,** a quien en adelante se llamará sociedad **PROMETIENTE VENDEDORA**, y de la otra, **XXXX XXXX XXXX XXXX,** también colombiana, mayor de edad y de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número **XX.XXX.XXX** de **XXXXXX (XXXXXXX)** quien en adelante se llamara **EL (LA, LOS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES),** han celebrado el contrato de promesa de compraventa cuyas cláusulas se expresan a continuación:

1. El veinte (20) de enero de dos mil veinticinco (2025) se firmó el documento privado, por medio de la cual, **LA PROMITENTE VENDEDORA y FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, sociedad que en adelante se llamará **LA FIDUCIARIA**, celebraron el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónomo actualmente denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS,** con el fin de administrar los bienes destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario **"ALTOS DEL ROBLE VIS".**

2. En ejecución del contrato de fiducia atrás mencionado el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**, es el dueño del predio en el cual se construye el proyecto **ALTOS DEL ROBLE VIS,** así como de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo de este, dentro de los cuales se encuentra el inmueble que es objeto de este acuerdo de voluntades.

3. Que de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** como Fideicomitente desarrollador, tiene la obligación de celebrar por su cuenta y riesgo las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario **ALTOS DEL ROBLE VIS**, promesas que serán cumplidas mediante la escritura pública que de acuerdo con las instrucciones de **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S**, suscriba la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**, para los únicos efectos de transferir al Promitente Comprador de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de esta promesa de compraventa.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y este (a) (os) (as) a su vez se obliga (n) a adquirir de aquella a título de compra el derecho de dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, folio de matrícula, cabida, se especifican en el **ANEXO No. 1**, que forma parte integrante del presente contrato, y que se construye en desarrollo del proyecto **ALTOS DEL ROBLE VIS**, el cual se distingue con la nomenclatura de CARRERA 50B No. 66-28 , el cual se levantará sobre el predio con una extensión superficiaria de ciento ochenta punto cuarenta metros cuadrados (180,40 m2), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-244411 y

con cédula catastral en mayor extensión No. AAA0054LMMS, y cuyos linderos son los siguientes: Una casa junto con el lote de terreno con una cabida de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS CON CUARENTA CENTÍMETROS (180.40 mts2) y por los siguientes linderos: **POR EL OCCIDENTE:** o sea el frente, en siete metros cincuenta centímetros (7.50 MTS), con la carreta treinta y ocho (38), **POR EL ORIENTE:** en siete metros cincuenta centímetros (7.50 MTS), con solar número siete (7) de la manzana "H" de la urbanización San Miguel. **POR EL NORTE**: en veinticuatro metros doce centímetros (24.12 MTS), con el solar número dieciséis (16) de la misma manzana y urbanización, **Y POR EL SUR**: en veinticuatro metros veinte centímetros (24.20 MTS) con el solar catorce (14) de la misma manzana y urbanización de propiedad de María Teresa González.

PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO: No obstante la mención del área, cabida, linderos y descripción de la construcción, el inmueble objeto de este contrato se venderá como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes del **ALTOS DEL ROBLE VIS** en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) manifiesta(n) que el inmueble que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad al respecto.

PARÁGRAFO TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Tal como se expresó, **ALTOS DEL ROBLE VIS** del cual hace parte el inmueble prometido en venta, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 2001, según consta en la escritura pública número _____ (_____) de fecha _____ (__) de _____ de dos mil _____ (200_) de la Notaría _____ (__) del Círculo de _____. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del **ALTOS DEL ROBLE VIS**, en la proporción fijada para este inmueble dentro del citado instrumento público.

SEGUNDA.- TRADICIÓN: A) El lote en el que se va a construir el Proyecto **ALTOS DEL ROBLE VIS**, fue adquirido por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS,** por transferencia que a título de adición a fiducia mercantil efectuó **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** tal como consta en la Escritura Pública No. 1730 del 01 de julio de 2025 de la Notaria Tercera de Bogotá D.C., la cual quedó debidamente registrada en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. **B)** La construcción de las edificaciones que conforman el proyecto, accederán al lote, y serán edificadas por **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.**

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por las partes para el inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa corresponde al equivalente a ciento cincuenta (150) Salarios mínimos mensuales vigentes al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa que **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagará(n) a favor a del FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS con base en el anexo de pagos y en la cuenta del FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS establecida para este

efecto; Por lo que entienden y así lo aceptan, que el valor propuesto en el anexo de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de efectuar el pago de la cuota inicial del inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al **SMLMV** al momento de la escrituración

PARÁGRAFO PRIMERO.- CAMBIO FORMA DE PAGO: En el evento que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), decida(n) modificar la forma de pago estipulada en este contrato deberá informarlo por escrito a la **El FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, por lo menos con sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha de la firma de la escritura pública. En caso de cualquier modificación a la forma de pago establecida en el contrato, que afecte la fecha establecida para la firma de la escritura pública, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), cancelara(n) intereses moratorios a la máxima tasa legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el saldo adeudado a la fecha de la firma de la escritura pública. **LA PROMITENTE VENDEDORA y El FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** se reservan la posibilidad y facultad, a su sola discreción de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). Por lo cual, de aceptar la propuesta, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A,ES), deberá suscribir otrosí al presente contrato junto a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El incumplimiento por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en el pago de las sumas que conforman el precio, en los plazos pactados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará el cobro de las arras de conformidad con lo previsto en este contrato. Sin embargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA y El FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** podrán a su arbitrio optar por la subsistencia de esta promesa, siempre y cuando EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pague(n) todos los abonos adeudados y en mora en los tiempos que establezca **El FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**. En dicho pago se incluirán los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la máxima tasa legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. **PARÁGRAFO TERCERO. -** Los contratantes acuerdan que los dineros correspondientes a la forma de pago del inmueble, deben cubrirse de acuerdo al plan de pagos pactado en este contrato. Adicionalmente, convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto como: gastos de registro, impuestos de registro, estos de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato de promesa de compraventa, estudio de títulos, avaluó, conexión gas natural, votación, cuota de administración e impuesto predial unificado, estos dos últimos desde el momento de la entrega y a prorrata del mes y del año, si a ello hubiera lugar, pago de intereses del saldo del precio a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, certificados de tradición y libertad, cuota de subrogación, consulta en las centrales de riesgo, deben cancelarse en cheque o a través de consignación en la cuenta correspondiente e informada por la promitente vendedora, los cuales deberán cubrirse dentro de los 10 (diez) días hábiles previos a la firma de la respectiva Escritura pública.

PARÁGRAFO CUARTO: No se podrá suscribir la escritura pública de venta mientras que EL (LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A,ES) no se encuentren al día con los pagos por todo concepto con LA PROMITENTE VENDEDORA. **EL(LA,LOS)**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se compromete en entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA todos los soportes de pago, en la forma en como se lo solicite este última.

PARÁGRAFO SUBSIDIO: En el evento en que el (la) **XXXXXXX** no haga el desembolso del subsidio en la fecha señalada en el anexo de pagos, esta suma será pagada con recursos propios de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES).

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que los recursos utilizados para la compraventa de la unidad privada prometida en venta provienen de actividades lícitas.

PARAGRAFO SEXTO: Las partes acuerdan y entienden que cualquier modificación a la forma de pago del precio del(los) inmueble(s) objeto de compraventa deberán ser aprobadas previamente y por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por lo que cualquier retraso de **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** en el pago de las cuotas establecidas en el Anexo de Pagos, incluyendo aquellos a cumplirse por **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** después de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa prometida, generará los intereses establecidos en este contrato. **PARAGRAFO SEPTIMO:** En el evento en que una entidad financiera llegare a objetar, por cualquier razón, la tradición del inmueble en mayor extensión con ocasión del trámite de un crédito hipotecario individual, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES),** aceptan presentar entonces la solicitud de su crédito ante la entidad financiera donde se tenga el crédito constructor o entidad con convenio constructor, para efectos de continuar con el trámite de la operación crediticia correspondiente

PARÁGRAFO OCTAVO: Conforme a lo dispuesto por el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, por el cual se modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las Partes intervinientes, en la escritura pública que perfeccione el presente contrato de Promesa de Compraventa declararán bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1.) Que conocen plenamente todas las condiciones del negocio jurídico celebrado.

2.) Que el precio y/o valor que allí se incorpore y que deberá ser el mismo establecido en el presente contrato, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio y/o valor diferente.

3.) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que en el momento del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a esta promesa, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** no le habrá prometido en venta ni enajenado a otra persona el inmueble objeto de este contrato, y que lo entregará libre de medidas cautelares, uso y habitación, gravámenes, arrendamiento, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, condiciones resolutorias de dominio y, en general, libre de gravámenes, afectaciones, limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido, invasiones, posesiones y meros tenedores, a cualquier título.

PARAGRAFO PRIMERO.- EL PROMITENTE COMPRADOR acepta expresamente que, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá solicitar un crédito constructor para el desarrollo del

proyecto **ALTOS DEL ROBLE VIS**, el cual se garantice mediante hipoteca sobre el Lote en el cual se edificará, si este crédito fuere necesario, y de este gravamen del cual será liberada la(s) unidad(es) objeto del presente contrato, en la misma escritura pública que perfeccione el presente contrato de compraventa, por lo tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** realizar las gestiones pertinentes si esto fuera necesario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia mercantil mencionado en los considerandos de este acuerdo, se obliga a salir al saneamiento del inmueble objeto de este contrato en los casos previstos por la ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa el **PROMITENTE COMPRADOR** exonera a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** de la obligación de saneamiento.

QUINTA.- ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades (*y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del banco o entidad financiadora* – si es el caso) será otorgada en la Notaria _____ (__) del Círculo de _____, el día _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__), a las __:00 _.m., siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de los contados del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** (*y que **el banco o la entidad financiadora** le haya aprobado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito hipotecario mencionado en esta promesa* – si es el caso) y, por ende, se pueda firmar la escritura de hipoteca de primer grado a favor del mismo. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como la minuta de compraventa, (*la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca*, - si es el caso) la constancia de pago en bancos del predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura, el paz y salvo por concepto de valorización, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá, sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura por un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR(A, ES, AS)** con por lo menos un (1) día común de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

PARÁGRAFO TERCERO: El Notario _____ (__) en desarrollo de las facultades otorgadas por el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1069 de 2015, autoriza al representante legal de LA FIDUCIARIA, que como se dijo es la vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**, propietaria del inmueble objeto de este

contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en la Notaría o en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de esta por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS).** Igual facultad tendrá el representante legal de **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S**, que como se dijo es **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**, y el representante legal del BANCO o LA ENTIDAD que le conceda el crédito hipotecario a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** si es el caso).

SEXTA. - ENTREGA: La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacifica y de la mera tenencia, se la hará la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** en ejecución de sus obligaciones como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS),** el día _____ () de _____ () del año dos mil _____ (20XX) a las __:__ __.

PARÁGRAFO PRIMERO: Convencionalmente queda exonerada la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del bien objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) desde ahora a la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S**, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material hasta por un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, al caso fortuito o a las demás causales atrás establecidas que le impidan a la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, hacer la entrega material de manera oportuna.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles de acabados que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, (Fideicomitente Desarrollador del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**) de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el **ALTOS DEL ROBLE VIS**, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del **ALTOS DEL ROBLE VIS** serán entregados por la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, Fideicomitente Desarrollador del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo (2°) del artículo 24 de la Ley 675 del 2001.

En el evento que las características del inmueble difieran sustancialmente de las convenidas en el Anexo No. 1 del presente contrato de promesa, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** podrá acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio, o autoridad administrativa que haga sus veces, con el fin de que en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales, y siguiendo para el efecto el procedimiento aplicable conforme a la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), dirima la controversia

que por tal motivo surja con **LA PROMITENTE VENDEDORA,** o acudir al juez competente para el mismo fin.

PARÁGRAFO TERCERO: Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el inmueble se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, restando tan sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.**

SÉPTIMA. - GARANTÍAS: De conformidad con las normas legales vigentes, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos de este, de conformidad con lo ofrecido en venta. A esta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** se comprometen a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños tanto estructurales como arquitectónicos originales de los inmuebles que se venden. En el evento que **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES),** por su cuenta y riesgo efectúe modificaciones o ampliaciones sobre los muros y estructuras de los inmuebles enajenados sin la aprobación previa y escrita de la sociedad **PROMETIENTE VENDEDORA,** perderá todas las garantías.

PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, será de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** el mantenimiento de su inmueble y en general todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios de constructor.

La sociedad **PROMETIENTE VENDEDORA** responderá por las garantías del inmueble y las garantías de las zonas y bienes comunes, de la siguiente forma: a) por estabilidad de obra por un término de diez (10) años y b) por los acabados por un término de un (1) año. Todo de conformidad con la Ley 1480 de 2011 y normas concordantes que lo adicionen o complementen.

OCTAVA.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir el inmueble objeto de esta promesa, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y serán de cargo de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, cualquier clase de impuesto, ya sea que esté establecido o sea creado por el Gobierno, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental, Municipal y/o Distrital que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato con posterioridad al otorgamiento de la escritura púbica de compraventa.

NOVENA. - SERVICIOS PÚBLICOS: El valor de las liquidaciones para la instalación, conexión y suministro de los servicios públicos exigidos por las autoridades locales para **ALTOS DEL ROBLE VIS**, serán realizadas y canceladas por la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.** Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega real y material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica, de Acueducto y Alcantarillado no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el Acta de entrega material del inmueble. En ningún caso será responsable **LA PROMITENTE VENDEDORA** de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de servicios públicos en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan. Respecto de teléfonos la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** construirá los ductos y solicitará la línea Telefónica para el inmueble; la instalación de la línea y el aparato telefónicos correrán por cuenta y cargo exclusivos de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (AS) (ES) (AS).** En todo caso la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.** se obliga a entregar el inmueble objeto de este contrato, dotado de los servicios públicos de agua, luz, y la canalización del teléfono y a partir de la entrega material del inmueble, el consumo de dichos servicios correrá en su totalidad por cuenta de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS).**

DECIMA. - DESTINACION: El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de estos bienes o derechos, a cualquier título.

DÉCIMA PRIMERA. - ARRAS: La suma _____ **DE PESOS MONEDA LEGAL ($_____.oo)**, que corresponde a una fracción del precio equivalente al _____ por ciento (_%). tiene el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato hasta el día pactado para la firma de esta escritura pública, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil. El ejercicio de la facultad de retracto y ejecución de las arras previstas en esta cláusula excluye y por ende hace inviable la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante.

Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 866 del Código de Comercio, celebrado el contrato de compraventa objeto de esta promesa, las arras deberán imputarse al precio.

DÉCIMA SEGUNDA. - CESIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS).** La cesión del contrato por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** requiere aceptación previa, expresa y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA** tanto de la cesión como de la persona del cesionario.

DECIMA TERCERA: EL PROMETENTE VENDEDOR manifiesta que tiene la radicación de

documentos de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., para desarrollar y enajenar Altos del Roble VIS, con nomenclatura oficial carrera 50B No. 66-28 de la ciudad de Bogotá D.C. Según constancia de radicación número XXXXXXXXX del XX de XXXXX de 202X y se encuentra sometido al control de la misma, de conformidad con el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

DÉCIMA CUARTA. - GASTOS: Los gastos Notariales del otorgamiento de la escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos registrales correspondientes a la Compraventa (así como los gastos notariales, impuesto de registro y los derechos registrales que ocasione la escritura de hipoteca que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** debe (n) constituir a favor de **EL BANCO o LA ENTIDAD** para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma (en caso de que aplique al caso) serán asumidos en su totalidad por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS).**

DÉCIMA QUINTA. - CLAUSULA PENAL-. Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma de _____ **DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____,oo),** suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane de cumplir.

DÉCIMA SEXTA. - DESENGLOBE CATASTRAL: Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **LA PROMITENTE VENDEDORA,** radicará los documentos necesarios ante la Oficina de Catastro, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades que lo conforman.

DÉCIMA SEPTIMA.. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este.

DÉCIMA OCTAVA. - NOTIFICACIONES: Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

TELÉFONO:

DIRECCIÓN:

CORRREO ELECTRÓNICO:

EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS):

TELÉFONO:

DIRECCIÓN:

CORRREO ELECTRÓNICO:

PARÁGRAFO: Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo electrónico o certificado.

DÉCIMA NOVENA. - OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga en relación con el inmueble objeto de este contrato a: 1) Salir al saneamiento de lo prometido en venta, en los casos previstos por la ley. 2) Responder ante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** por la construcción y terminación del **ALTOS DEL ROBLE VIS** por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor. 3) Realizar las diligencias tendientes a llevar cabo el desenglobe catastral de la unidad de dominio privado objeto de este acuerdo de voluntades ante la Oficina de Catastro, de manera que dicha oficina le asigne al inmueble la respectiva cedula catastral. 4) Como enajenador responsable, amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8o) de la ley 1796 de 2016 **(SÓLO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA).**

UNDÉCIMA. - DECLARACIONES: DE EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) declara:

1. Que conoce (n) la existencia del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** y que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **ALTOS DEL ROBLE VIS**, y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.,** accederá al lote en el que se desarrolla el proyecto, el cual pertenece al mencionado fideicomiso.
2. Que debo (emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la FIDUCIARIA pueda realizar la transferencia de la unidad inmobiliaria que prometo adquirir mediante este documento.
3. Que conozco (emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya(mos) cancelado el precio de la unidad correspondiente o bien garantizando el pago del saldo de esta a través de una carta de aprobación del crédito.
4. La compraventa prometida será cumplida mediante el otorgamiento de la escritura pública que efectuará la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** para el perfeccionamiento de la transferencia, en virtud de la instrucción que imparta **LA PROMITENTE VENDEDORA,** escritura que otorgará igualmente la **PROMITENTE VENDEDORA ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.,** como responsable de la construcción de **ALTOS DEL ROBLE VIS**
5. Que conozco (emos) y acepto (amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc. de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente la **PROMITENTE VENDEDORA.**

6. Que conozco (emos) y acepto (amos) que la **PROMITENTE VENDEDORA** es la responsable por las obligaciones del enajenador de las unidades de vivienda, y por lo tanto es responsable de amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8o) de la Ley 1796 de 2016.
7. En señal de aceptación se firma el presente contrato en __ copias del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes en _____, el día ____ (__) de _____ del año dos mil ____ (20__).

LA PROMITENTE VENDEDORA _____ **Representante Legal** _____ C.C.No. _____ de _____	**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** _____ _____ C.C.No. _____ de _____ _____ _____ C.C.No. _____ de _____

Nota: *El presente contrato de promesa de compraventa podrá ser suscrita mediante firma electrónica, conforme a la Ley 527 de 1999.*

minuta

12

NOTARIA CUARENTA Y CUATRO (44) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: XXXX----------

NÚMERO: XXX XXXXX XXXXXX----------

FECHA DE OTORGAMIENTO: XXXX XX DE XXXX DEL AÑO DOS MIL VEINTIXXXX (20XX) ----------

---

CÓDIGO NOTARIAL: XXXXXXXX

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): XXXXXXXXXX ----------

CÉDULA (S) CATASTRAL(ES): XX XXX XXX (En mayor Extensión). CÓDIGO CATASTRAL: XXXXXXXXX ----------

UBICACIÓN(ES) DEL(LOS) PREDIO(S): URBANO(S) - BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA. ----------

NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL(LOS) PREDIO(S): APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201) QUE HACE PARTE DE ALTOS DEL ROBLE VIS, UBICADO EN LA CARRERA 50B NÚMERO SESENTA Y SEIS VEINTIOCHO (66-28) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. ----------

---

CÓDIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR ACTO
XXXXXX	COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE	$ 225.000.000,oo
XXXXXX	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) - NO (X)	SIN CUANTÍA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES — No. DE IDENTIFICACIÓN

PARA LA COMPRAVENTA

EL TRADENTE PROPIETARIO FIDUCIARIO:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS ----------

NIT.830.053.036-3

PARTE VENDEDORA:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S----------

----------NIT. 901.202.113-1

PARTE COMPRADORA:

XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX ----------**C.C.** XXXXXXXX

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, **A LOS** XXXXX **(XX) DÍAS DEL MES DE** XXXXXX **DEL** DOS MIL VEINTIXXX (20XX), ante mi **JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS**, Notaria Cuarenta y Cuatro (44) Encargada del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente autorizada mediante Resolución número 00254 de fecha 14 de enero de 2021, expedida(s) por la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----------

---

ACTO I: COMPRAVENTA BIENES INMUEBLES

Comparecieron: **NELSON ARMANDO RODRÍGUEZ SILVA**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad Colombiano(a), identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **1.015.417.280** expedida en la ciudad de Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante Legal de la Sociedad denominada **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S, NIT. 901.202.113-1,** domiciliada en Bogotá, constituida por documento privado de asamblea de accionistas de fecha treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 02361578 del libro IX, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad expedida por la cámara de Comercio de Bogotá D.C, y quien(es) para efectos del presente contrato se denominará(n) **LA SOCIEDAD VENDEDORA, FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS**, identificada con NIT. **830.053.036-3** representada legalmente por XXXXXX XXXXXXX XXXXXX XXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXXXX de XXXXXX, domiciliado en esta ciudad y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO** por una parte, y por la otra, XXXXXX XXXXXXX XXXXXX XXXXXX mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad Colombiano(a), identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXX expedida en la ciudad de XXXXXXX, de estado civil soltero(a) sin unión marital de hecho quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos

de este contrato se denominará(n) **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y manifestaron: ----------

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veinte 20 de enero de dos mil veinticinco (2025) se celebró entre **FIDUCIARA CENTRAL S.A,** en calidad de **FIDUCIARIA** y la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S,** un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO,** a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** cuya vocera y administradora es Fiduciaria Central S.A (en adelante el "**CONTRATO DE FIDUCIA**").

SEGUNDA: Que el objeto del precitado contrato de fiducia, consiste en que la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** ejecute las siguientes actividades:

> "**QUINTA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:
>
> 5.1 Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y/o terceros por cuenta suya.
>
> 5.2 Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
>
> 5.3 Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES**, y las demás aportadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
>
> 5.4 Gire los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE**

DESARROLLADOR, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES,** previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.

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

5.6 Ser titular (deudor) del crédito que sea otorgado por **EL FINANCIADOR** para el desarrollo y construcción **DEL PROYECTO**.

5.7 Recibir y administrar los desembolsos de los créditos que otorgue **EL FINANCIADOR** para el desarrollo y construcción del **PROYECTO**.

5.8 Atender el servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO a** favor de **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** provenientes de los **COMPRADORES** como contraprestación por la transferencia de las unidades inmobiliarias una vez se suscriba la escritura pública de transferencia de cada una de éstas, con observancia del **FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

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

TERCERA: Que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** es propietario del inmueble identificado con folio de matrícula número **50C-244411** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de acuerdo a la transferencia realizada mediante la Escritura Pública mil setecientos treinta (1730) del primero (01) de julio de dos mil veinticinco (2025) de la Notaría Tercera de Bogotá, inmueble en el cual se desarrolló un proyecto de construcción de vivienda denominado **ALTOS DEL ROBLE.**

CUARTO: Posteriormente a través de escritura Pública número XXXX X XXXXXX (XXX) de fecha XXXX (XX) de XXXX de dos mil veinti XXXX (20XX) otorgada en la Notaria Cuarenta y Cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) al(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) XXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro se constituyo reglamento de propiedad horizontal, dando como resultado entre otras, la matricula inmobiliaria objeto de este contrato.

QUINTA: Que la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** es la encargada de los diseños y estudios técnicos, hidráulicos sanitarios, topográficos, suelos, eléctricos, y de gas; adicionalmente es la encargada de la promoción, venta y construcción del proyecto inmobiliario **ALTOS DEL ROBLE** desarrollado sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50C-244411.**

SEXTA: Que la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S,** en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutó el proyecto inmobiliario **ALTOS DEL ROBLE,** de acuerdo con la Licencia de Construcción otorgada mediante Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0440 expedida el 26 de enero dos mil veintitrés (2.023), por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, y con fecha de ejecutoria del 20 de febrero de 2.023.

SEPTIMA: En desarrollo y ejecución del Proyecto inmobiliario, ni **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** ni el **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** actuaron en calidad de constructores, ni interventores, ni desarrolladores del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLLADOR,** quien fue el único y exclusivamente responsable de la ejecución y desarrollo del proyecto.

OCTAVA: Que **EL COMPRADOR**, suscribió un contrato de promesa de compraventa en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, con la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, en virtud del

cual este último se obliga a transferir a título de venta a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** y este se obliga a comprar a aquél, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre el inmueble que se describe y alindera en la cláusula primera de este acto, los cuales son de propiedad del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.**

NOVENA: En virtud de lo anterior, **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S** en su calidad de **VENDEDOR** y a su vez en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, instruyó a la **FIDUCIARIA**, en su calidad de propietaria de los inmuebles que se transfieren, para comparecer en el presente instrumento únicamente para transferir a **LA PARTE COMPRADORA**, los inmuebles prometidos, quedando las demás obligaciones, en cabeza del **VENDEDOR.**

Por lo tanto, manifiestan las partes que han celebrado el contrato de compraventa, contenido en las siguientes clausulas:

CLAUSULAS

PRIMERO OBJETO: Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** transfiere a título de venta real y efectiva a **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES),** el derecho real de dominio, la propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): ----------

APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201), QUE HACE PARTE DE ALTOS DEL ROBLE – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CINCUENTA B (50B) NÚMERO SESENTA Y SEIS – VEINTIOCHO (66-28) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, cuyas áreas, linderos y demás especificaciones, tomados del título de adquisición, son los siguientes: **APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201).** Tiene su acceso por la xxxx xxxxx y xxxx (xx) número xxxx – xxxxxxxx (xxxx), está ubicado en el segundo piso nivel más xxxxxxxx xxxx xxxx xxxx (xxxx mts). Tiene una altura libre de xxxxxxxx xxxx xxxx xxxx (xxxx). Contiene una (1) cocina, una (1) zona de ropas, un (1) cuarto de baño, una (1) zona social y una (1) alcoba. Tiene un área total construida de xxxxxxxx xxxx xxxx xxxx metros cuadrados (xx mtrs2) y un área total privada de xxxxxxxx xxxx xxxx xxxx metros

cuadrados (xx mtrs2) y sus linderos conforme al plano aprobado son los siguientes: xxxxxxxx xxxx xxxx xxxx xxxxxxxx xxxx xxxx xxxx xxxxxxxx xxxx xxxx xxxx

este contrato se enajena, fue sometido al Régimen de propiedad horizontal, por medio de la Escritura Pública número xxxx xxxxxxxx xxxx (xxx) de fecha xxxx (xx) de xxxx de dos mil veinti xxxx (20 xx) otorgada en la Notaria Cuarenta y Cuatro (44) del circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) al(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) xxxxxxxxx de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro---------- ----------

PARAGRAFO TERCERO: LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga a aceptarlo, acatarlo, a observarlo en todas sus partes y queda(n) en un todo sujeto(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento. En especial a contribuir al pago de las expensas comunes, obligación que deberá cumplir desde la fecha pactada para la entrega del inmueble, indicada en la cláusula séptima de este contrato. Adicionalmente, **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta que conoce los planos aprobados por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga respetar----------

---

SEGUNDO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS, identificado con NIT **830.053.036-3**, es propietaria del predio ubicado en la carrera 50B No. 66-28, de acuerdo con lo siguiente----------

1. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de Vocera del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** es propietaria fiduciaria del inmueble identificado con folio de matrícula número **50C-244411** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de acuerdo a la transferencia realizada mediante la Escritura Publica mil setecientos treinta (1730) del primero (01) de julio de dos mil veinticinco (2025) de la Notaria Tercera (3ra) de Bogotá.
2. La construcción por levantarla a sus expensas conforme a la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0440 expedida el 26 de enero dos mil veintitrés (2.023) por la Curadora Urbana No.1 de Bogotá.----------

PARÁGRAFO: Se deja constancia que NO se protocoliza el Certificado Técnico de Ocupación, conforme a la Ley 1796 de 2016, toda vez que el área construida del Edificio no supera los 2.000 metros, conforme a la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0440 expedida el 26 de enero dos mil veintitrés (2.023) por la Curadora Urbana

No.1----------

TERCERO: SITUACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO: El(los) inmueble(s) objeto de la presente venta, es de exclusiva propiedad de **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO**, quien manifiesta que no lo han enajenado por acto anterior al presente, y lo garantizan libre de hipotecas, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, leasing, y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose **LA SOCIEDAD VENDEDORA** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. Igualmente, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** entregan el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios de agua, alcantarillado y luz eléctrica; siendo de cargo de **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta venta. ----------

---

CUARTO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa que se transfiere por medio del presente instrumento público es la suma de **DOSCIENTOS VIENTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 225.000.000,oo M/CTE.)**, que **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará de la siguiente manera a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** así:----------

A. La suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (45.000.000)** con el producto de recursos propios, pagaderos en cuotas mensuales de acuerdo al plan de pagos pactado, dineros los cuales ya fueron entregados a **LA SOCIEDAD VENDEDORA,** los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción.----------

B. Un segundo pago por la suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($180.000.000)**----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90)

del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019). --------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Igualmente, manifestamos que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el(los) inmueble(s) objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones. ----------

---

QUINTO: ENTREGA: Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** hace(n) entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de esta venta a **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en el estado en que se encuentra y junto con los usos y anexidades que legalmente le corresponde, el día del otorgamiento de la presente escritura pública. ----------

PARÁGRAFO: LA SOCIEDAD VENDEDORA responde por las garantías del inmueble y las garantías de las zonas y bienes comunes, de la siguiente forma: a) por estabilidad de obra por un término de diez (10) años y b) por los acabados por un término de un (1) año. Todo de conformidad con la Ley 1480 de 2011 y normas concordantes que lo adicionen o complementen.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con las normas legales vigentes, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta venta, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A esta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños tanto estructurales como arquitectónicos originales de los inmuebles que se venden. En el evento de que **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por su cuenta y riesgo efectúe modificaciones o ampliaciones sobre los muros y estructuras de los inmuebles enajenados sin la aprobación previa y escrita de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, perderá todas las garantías. ----------

---

SEXTO. GASTOS: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la Compraventa será(n) asumidos por **LA SOCIEDAD VENDEDORA y LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en proporciones iguales. Los impuestos de Beneficencia y

registro de la misma serán asumidos exclusivamente por **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).** ----------

---

SÉPTIMO: **LA SOCIEDAD VENDEDORA** obtuvo permiso para anunciar y enajenar los inmuebles que forman parte **DE ALTOS DEL ROBLE - PH** por radicación que hiciera de los documentos legales exigidos para este efecto, bajo la Radicación de Documento número XXXXXXXXX del XXXXXX (XX) de XXXXXX de dos mil veinticinco (2025) ante la Subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda de la secretaria de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (Cundinamarca). Así mismo, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** obtuvo Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0440 expedida el 26 de enero dos mil veintitrés (2.023) por la Curadora Urbana No.1 de Bogotá, y con fecha de ejecutoria del 20 de febrero de 2.023----------

---

ACEPTACIÓN: Presente(s) de las condiciones civiles ya mencionadas, y manifiesta(n): a) Que acepta(n) esta escritura y consecuencialmente la venta que ella contiene a su favor por estar de acuerdo con lo convenido y pactado. b) Que se encuentra(n) en posesión real y material del(los) inmueble(s) que adquiere(n) por el presente instrumento público. c) Que acepta(n) y se obliga(n) a cumplir con el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra(n) sujeto(s) el(los) inmueble(s) que por medio de este instrumento público adquiere(n) a su favor. ----------

Presentes nuevamente, de las condiciones civiles ya anotadas, en calidad de compradores y manifestaron:----------

a] Que aceptan íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. -------

b] Que ya recibieron a plena satisfacción y se encuentran en posesión real y material del inmueble objeto de esta compraventa, junto con las zonas comunes señaladas en el reglamento de propiedad horizontal que lo rige y en los planos protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble ----------

c] Que aceptan el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga a cumplirlo.

d) Declaran a paz y a salvo al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, respecto de la trasferencia del inmueble objeto del presente instrumento público, por efectuarse la misma a su entera satisfacción, razón por la cual declaran que no presentarán respecto de la compraventa que por este acto se solemniza, reclamo de

ninguna naturaleza por dicho concepto en contra de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad de servicios financieros ni como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.**

e) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos y con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declara satisfecha en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. ----------

---

Compareció nuevamente, **NELSON ARMANDO RODRIGUEZ**, quien obra en nombre y en representación de la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.AS.** sociedad identificada con el **NIT 901.202.113-1**, quien en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y VENDEDOR**, declaró:

a) Que aprueba la gestión adelantada por **LA FIDUCIARIA**, así como los informes y rendiciones de cuentas que este le ha presentado, todas ellas oportunamente y ajustadas a los términos del contrato de fiducia mercantil. ----------

b) Renuncia desde ahora a cualquier acción que pudiera tener en contra de **LA FIDUCIARIA** por causa o con ocasión de la liquidación y pago de los impuestos, tasas, contribuciones y demás obligaciones fiscales de cualquier orden o nivel, territorial o administrativo, causados por el bien inmueble objeto de restitución ya que estuvieron siempre a su cargo. ----------

c) Renuncia desde ahora a cualquier acción que pudieran tener en contra de **LA FIDUCIARIA** por causa o con ocasión de la transferencia de los inmuebles. ----------

d) Declara a paz y salvo a **LA FIDUCIARIA** por cualquier concepto referido a la transferencia del inmueble. ----------

e) Que declara conocer y aceptar las obligaciones y responsabilidades que en su condición de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se derivan de la transferencia de dominio celebrada por esta escritura pública.----------

f) Que responderá por los vicios del suelo y de la construcción respecto del inmueble objeto de la presente transferencia. ----------

g) Que acepta la transferencia a título de compraventa suscrita por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE**

17

VIS.----------

h) Que acepta que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el Contrato de Fiducia.----------

I) Se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia respecto de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario **ALTOS DEL ROBLE.**----------

j) Que en calidad de desarrollador se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente transferencia.----------

---

OCTAVO: LA SOCIEDAD VENDEDORA, está facultada para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular. ----------

---

En la enajenación del presente inmueble se tiende comprendida la transferencia del dominio común indivisible e inalienable de los bienes afectados al uso y goce común general del edificio conforme al respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la porción asignada a esta unidad dentro del mismo de acuerdo al coeficiente de copropiedad. De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 que presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los viene privados, tales como elementos estructurales, acceso a escaleras, y corredores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas según las actas correspondientes. La entrega física y/o en medio magnético de los documentos garantía de bombas, citofonía, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, y, en general, de los servicios públicos domiciliaros, se hará en la primera asamblea general que se lleve a cabo cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno (51%) de coeficientes de propiedad.------

---

PARÁGRAFO: Las observaciones y/o salvedades frente a la entrega de zonas

comunes deberán formularse mediante acta en un plazo máximo de dos (2) meses contados a partir de esta misma asamblea por intermedio del comité asignado por los copropietarios para tal efecto, vencido este término sin objeción alguna se entera su recibido a entera satisfacción.----------

---

NOVENO: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA SOCIEDAD VENDEDORA declara que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, del orden nacional, departamental, municipal o distrital, causados y liquidados hasta la fecha de escrituración. Se conviene expresamente que los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que se causen, liquiden o reajusten con posterioridad a la fecha de esta escrituración, estarán a cargo exclusivo de **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).** -----

---

PARÁGRAFO: LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga a cancelar a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial y valorización y otras contribuciones le corresponda por la fracción de año(s) o mes, contado a partir de la fecha de escrituración. **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá pagar el valor de la prorrata antes de la suscripción de la escritura de venta. Sin el cumplimiento de este requisito no se suscribirá por parte de **LA SOCIEDAD VENDEDORA** la escritura de venta del inmueble.----------

---

DECIMO: SERVICIOS: LA SOCIEDAD VENDEDORA entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** desde el momento de la entrega del inmueble, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida. ----------

---

PARÁGRAFO: LA SOCIEDAD VENDEDORA entrega las redes para la instalación de los servicios públicos de teléfonos. Por lo tanto, estará a cargo de **LA(EL)(LOS)**

COMPRADOR(A)(ES) los costos de los derechos de conexión y de medidores de la respectiva unidad de vivienda. Si en el momento de la escrituración del inmueble **LA SOCIEDAD VENDEDORA** hubiese cancelado los derechos de conexión y de medidores, éstos deberán ser reembolsados por **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** (usuario), ante la empresa prestadora del servicio telefónico a través de la facturación mensual. La empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.----------

---

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta venta, las empresas de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente, asumiendo **LA SOCIEDAD VENDEDORA** la totalidad del costo de estos servicios provisionales hasta tanto no se entreguen los definitivos. En todo caso, es de cargo de **LA SOCIEDAD VENDEDORA** a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita, **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** exonera de toda responsabilidad a **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de **LA SOCIEDAD VENDEDORA.**----------

---

DÉCIMO SEGUNDO: LA SOCIEDAD VENDEDORA radica ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del inmueble que se promete en venta. ----------

---

PARÁGRAFO: La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos, se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal acción.----------

---

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258 de 1996 Reformada por la Ley 854 de 2003

El(La) Notario(a) NO indagó a **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por ser Persona Jurídica.

Que el(los) inmueble(s) que transfiere(n) en venta por esta escritura NO ESTÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. ----------

El(la) Notario(a) indagó a LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió(eron) bajo la gravedad del juramento que su(s) estado(s) civil(es) es(son) XXXXXXX y que XX posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el(los) inmueble(s) que por esta escritura adquiere(n) **NO** queda(n) afectado(s) a vivienda familiar ----------

Queda así cumplido por El(La) Notario(a) la exigencia del inciso 1o del Artículo 6o de la LEY 258 del 17 de enero de 1996.----------

ADVERTENCIA NOTARIAL: La Notaría advirtió a los clientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico. ----------

---

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA número 10 de fecha 1o de ABRIL de 2004 expedida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE EL(LOS) INMUEBLE(S).

El(La) Notario(a) ha advertido e instado a las partes y clientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del(los) inmueble(s), y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, El(La) Notario(a) y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El(La) Notario(a) en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a **LA(EL)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** del inmueble sobre la conveniencia de que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, del(los) inmueble(s) objeto del contrato.----------

---

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contemplada por la Ley 1708 de 2014, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las

actividades señaladas en dicha Ley. ----------

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). ----------

---

NOTA 3: COMPROBANTES FISCALES: El(La) Notario(a) deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias: ----------

1) CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE XXXX: ----------

No. REFERENCIA RECAUDO: XXXXXXXX ----------

FORMULARIO NÚMERO: XXXXXXXX ----------

CHIP: XXXXXXXX ----------

MATRICULA INMOBILIARIA: XXXXXXXX ----------

CEDULA CATASTRAL. XXXXXXXX ----------

DIRECCIÓN INMUEBLE: XXXXXXXX ----------

AUTOAVALÚO: XXXXXXXX ----------

FECHA DE PRESENTACIÓN: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX ----------

VALOR PAGADO: XXXXXXXX ----------

LUGAR DE PRESENTACION: XXXXXXXX ----------

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

INSTITUTO DESARROLLO URBANO ----------

Dirección técnica de Apoyo a la Valorización- Subdirección Técnica de Operaciones - Oficina de Atención al Contribuyente ----------

PIN DE SEGURIDAD: XXXXXXXX ----------

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

Dirección del Predio: KR 50B No. 66-28 ----------

Matricula Inmobiliaria: XXXXXXXX ----------

Cedula Catastral: XXXXXXXX ----------

CHIP: A XXXXXXXX----------

Fecha de Expedición: XXXXXXXX----------

Fecha de Vencimiento: XXXXXXXX----------

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

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

Consecutivo N°.: XXXXXXXX----------

NOTA 4: De conformidad con el Artículo 60 de la ley 1430 de 2010 LA SOCIEDAD VENDEDORA acreditó ante el(la) suscrito(a) Notario(a) que se encuentra al día en el impuesto predial. Para tal efecto la notaría consultó el ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL del(los) folio(s) matriz(ces) número(s) 50C-244411de fecha XX DE XXXXXX DE 202X el cual señala que se encuentra XXXXXXX para el año 202X, no obstante LA SOCIEDAD VENDEDORA aporta el pago de los impuestos para el año 202X. ----------

---

NOTA 5: ADVERTENCIA NOTARIAL: (Artículo veintinueve (29) Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001): EL VENDEDOR declara que en la fecha de esta escritura no presenta el paz y salvo por concepto de contribuciones a las expensas comunes de la Copropiedad de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, POR NO CONTAR CON ADMINISTRACIÓN. ----------

---

NOTA 6: Se advirtió a los comparecientes el contenido del Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019. ----------

---

NOTA 7: Se autoriza el presente instrumento por insistencia de los clientes previa advertencia del contenido del artículo 6° Decreto 960 de 1970 ----------

---

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: De conformidad con lo definido por la

Ley 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, y las demás normas concordantes, a través de las cuales se establecen disposiciones generales en materia de hábeas data y se regula el tratamiento de la información que contenga datos personales, las partes intervinientes en el presente instrumento manifestamos de manera expresa que autorizamos de manera libre, voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la Notaria Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C., para que en los términos legalmente establecidos realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión y en general, el tratamiento de los datos personales que hemos procedido a entregar, en virtud de las relaciones legales, en desarrollo y ejecución de los fines descritos en el presente instrumento. ----------

En ese sentido las partes declaramos conocer que los datos personales objeto de tratamiento, serán utilizados específicamente para las finalidades derivadas del otorgamiento del presente instrumento. ----------

AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO: Las partes intervinientes en el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el Artículo 56 de la ley 1437 del 2011, solicitamos y aceptamos que dentro del trámite de otorgamiento y registro de la presente escritura pública, que se está surtiendo ante esta Notaria se nos notifique o comunique cualquier decisión o requerimiento por medio del correo electrónico que se relaciona abajo de nuestras firmas. ----------

---

SE DEJA CONSTANCIA QUE AL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, A LAS PARTES, NO LE FUERON CAPTURADAS LAS HUELLAS, DE ACUERDO A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NUMERO XXXXX (X) DE FECHA XXXXX (XX) DE XXXXXX DEL AÑO DOS MIL VEINTXXX (202X), EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ----------

---

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: 1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del(los) inmueble(s), números de matrículas inmobiliarias y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. 3) Conocen la ley y saben que El(La)

Notario(a) responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia El(La) Notario(a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaría. En tal caso, estos deben ser corregidos de la manera prevista en el Decreto 960 de 1970. 4) EL(LA) NOTARIO(A) no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica de los bienes materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados. ----------

---

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

LEÍDO: El(La) Notario(a) personalmente, conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El(La) Notario(a) y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los clientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El(La) Suscrito(a) Notario(a), quien de esta forma lo autoriza. ----------

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial con códigos de seguridad números:

DERECHOS NOTARIALES: $

IVA $

SUPERINTENDENCIA: $

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO $

RESOLUCIÓN 00536 DE FECHA 22 DE ENERO DEL 2021., MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 545 DE FECHA 25 ENERO DE 2021----------

NELSON ARMANDO RODRIGUEZ SILVA **HUELLA**
C.C. No. **ÍNDICE DERECHO**
TELÉFONO: CEL.:
DIRECCIÓN:
CORREO ELECTRÓNICO
Quien en el presente acto obra en su calidad de Gerente (Representante Legal) de la Sociedad denominada **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S---------- NIT. 901.202.113-1**
Persona expuesta políticamente SI ( ) - NO ( )
Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016 CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN: FECHA DE DESVINCULACIÓN:
FIRMADA FUERA DEL DESPACHO (DEC. 1069/2015)

HUELLA
C.C. No. **ÍNDICE DERECHO**
TELÉFONO: CEL.:
DIRECCIÓN:
CORREO ELECTRÓNICO
ACTIVIDAD ECONÓMICA
ESTADO CIVIL
Persona expuesta políticamente SI ( ) NO ( )
Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016 CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN: FECHA DE DESVINCULACIÓN:

XXXXXX XXXXXX XXXXXXX XXXXXX

HUELLA
C.C. No. **ÍNDICE DERECHO**
TELÉFONO: CEL.:
DIRECCIÓN:
CORREO ELECTRÓNICO
Quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal Suplente de FIDUCIARIA CENTRAL S.A identificada con **NIT 800.171.372-1** quien actúan en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS** identificado con **NIT 830.053.036-3**

la Sociedad denominada **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S------- NIT. 901.202.113-1**

ACTIVIDAD ECONÓMICA

ESTADO CIVIL

Persona expuesta políticamente SI ( ) NO ( )

Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016 CARGO:

FECHA DE VINCULACIÓN: FECHA DE DESVINCULACIÓN:

DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.

Radicado:
Elaborado:

Fiduciaria Central Somos AAA

13

CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA PROYECTO

PROYECTO ALTOS DEL ROBLE VIS

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Las personas que a continuación se relacionan en este documento

Nombre Completo	Numero de Documento	Ciudad expedición documento

Manifiesta(manifestamos) que estoy(amos) interesado(s) en suscribir Contrato Individual de Vinculación, en virtud del cual, autorizo(amos) a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para que administre los recursos que eventualmente se aporten de acuerdo a los términos establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS constituido con FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para tal fin. De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto (manifestamos) que conozco(emos) y entiendo(emos) que es obligación de la Fiduciaria, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del Contrato Individual de Vinculación con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información cierta, suficiente y oportuna que rige las relaciones entre los consumidores financieros y la sociedad Fiduciaria.

El Adherente procede a completar con la opción sí o no en la columna ubicada en la parte derecha del presente listado, respecto del conocimiento, revisión y recepción de la información que se detalla a continuación:

	INFORMACIÓN	SI/NO
1.	Acepto que recibí la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto y que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria www.fiducentral.com.	SI
2.	Acepto que recibí copia del Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales que se entrega anexa con el presente contrato, el cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la fiduciaria www.fiducentral.com.	SI
3.	Declaro que he recibido una copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, siendo conocedor de las características propias de mismo.	SI
4.	Declaro que he recibido copia del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.	SI
5.	Declaro conocer y aceptar que existen cargos o costos derivados de la utilización de servicios o productos de la entidad, tales como: La comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL, en el cual se invertirán los recursos entregados por los partícipes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA https://www.fiducentral.com/, incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL".	SI
6.	Acepto que recibí una orientación informativa suficiente y oportuna en la sala de ventas dispuesta por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previa la suscripción del Contrato Individual de Vinculación.	SI
7.	Declaro conocer que cuento con mecanismos en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podré acudir ante: 7.1 El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente. 7.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.	SI
8.	En calidad de consumidor financiero conozco y acepto que la Fiduciaria dispone del canal de atención de Servicio al cliente	

	servicioalcliente@fiducentral.com, a través de cual podré elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del presente contrato, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.	SI
9.	Declaro que conozco y entiendo los carteles y afiches instalados en el lugar en el cual se desarrolla el proyecto, en los cuales se menciona la participación de la Fiduciaria como administradora de los recursos.	SI
10.	Declaro que conozco y entiendo la información suministrada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a través de la valla publicitaria instalada en el lugar en el cual se desarrollará el proyecto y de los afiches expuestos en los puntos destinados a la promoción del mismo.	SI
11.	Declaro que conozco que a través del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com, puedo contactarse directamente con la Fiduciaria, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, el eventual Adherente podrá plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	SI
12.	Declaro que he recibido el documento de "Autorización de tratamiento de datos personales" el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	SI
13.	Declaro que conozco y acepto que en ningún caso la Fiduciaria garantiza la recuperación total o parcial de los recursos aportados por el(los) adherente(s) en el evento que sean girados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el contrato de fiducia mercantil para decretar las condiciones de giro.	SI
14.	Declaro que he recibido por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o las personas designadas por él, información cierta, suficiente y oportuna que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A.	SI

*En el evento de que el Adherente no reciba la información descrita en el presente documentò, deberá comunicar dicha situación directamente con Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com.

ADHERENTE(S),

PARRAFO FIRMA ELECTRONICA

Nombre Completo Numero de Documento

Fiduciaria Central Somos AAA

21

REVELACIONES y/o CLÁUSULAS LIMITATIVAS

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la redacción y presentación de contratos fiduciarios, en especial los contratos de adhesión o de utilización masiva, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS implica la aceptación por parte de EL(LOS) ADHERENTE(S) de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en el Contrato Individual de Vinculación que como ADHERENTE(S) suscriba(n). En particular se destacan las que se enumeran a continuación, las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para ADHERENTE(S):

1. DECLARACIÓN DEL ADHERENTE(S) El ADHERENTE(S), manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

1.1 Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del PROYECTO inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS es de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.

1.2 No constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado ALTOS DEL ROBLE VIS que se construirán por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

1.3 LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto, ni como desarrollador, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS_INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que los requisitos para cumplir las condiciones de giro no comprometa la viabilidad del PROYECTO.

1.4 LA FIDUCIARIA no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S), en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a los documentos que entregue el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

1.5 LA FIDUCIARIA no será responsable por hechos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

1.6 LA FIDUCIARIA, no es codeudora, garante, ni avalista del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

1.7 LA FIDUCIARIA no es asociado del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y en ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.

1.8 LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO ALTOS DEL ROBLE VIS ni como constructor, ni como interventor.

1.9 Que LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez los mismos sean girados al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.

1.10 El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio corresponde a un contrato de administración de recursos, mientras el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acredita el cumplimiento a las condiciones establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL para la liberación de los recursos, evento en el cual se dispondrán a favor del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.

1.11 Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

1.12 Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.

1.13 Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.

1.14 Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS, celebrado entre (i) ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con NIT. No. 901.202.113-1, quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y (ii) FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de FIDUCIARIA, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL(LOS) ADHERENTE(S) procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL(LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que EL(LOS) ADHERENTE(S) no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a LA FIDUCIARIA para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

1.15 Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN se consignarán únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto.

1.16 Que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado.

1.17 Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

2. EL ADHERENTE será vinculado al Patrimonio autónomo inmobiliario que para tal fin se constituyó.

3. EL ADHERENTE manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo indicada, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la FIDUCIARIA.

4. Con fundamento en la finalidad para la cual EL(LOS) ADHERENTE(S) entrega(n) los recursos antes indicados, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula séptima, salvo que acuerde lo contrario con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5. EL(LOS) ADHERENTE(S) autoriza(n) para que una vez se cumplan LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. No obstante, lo anterior si no se cumplen LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a EL(LOS) ADHERENTE(S).

6. EL(LOS) ADHERENTE(S) autoriza(n) al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a efecto de instruir por escrito a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del inmueble y que vea reflejados en el momento en que se haga efectiva la sanción, en caso de presentarse EL(LOS) ADHERENTE(S) y que vean reflejados en el momento en que se haga efectiva la sanción, en caso de presentarse por parte de EL (LOS) ADHERENTE(S) los eventos mencionados en la cláusula OCTAVA. LA FIDUCIARIA deberá reintegrar los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) y a favor de este, previa deducción del porcentaje señalado anteriormente, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, siempre y cuando sean aportados los documentos establecidos en el presente contrato.

Adicionalmente, como consecuencia de la ocurrencia de los eventos allí descritos, se materializará una causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre EL(LOS) ADHERENTE(S) y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sin intervención judicial.

7. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL(LOS) ADHERENTE(S) procederá(n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente contrato, procederá a reintegrar a EL(LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

8. El proyecto inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL(LOS) ADHERENTE(S) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y por ende LA FIDUCIARIA, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario.

9. EL(LOS) ADHERENTE(S) acepta(n), que el proyecto inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS puede ser objeto de modificaciones debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

10. EL(LOS) ADHERENTE(S) conoce(n) y acepta(n) que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) ADHERENTE(S), mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual EL (LOS) ADHERENTE(S) pretende(n) destinar los recursos que entrega a LA FIDUCIARIA para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL(LOS) ADHERENTE(S) respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL ADHERENTE y de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL(LOS) ADHERENTE(S) respecto del proyecto inmobiliario, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá: (i) notificar a EL(LOS) ADHERENTE(S) eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) ADHERENTE(S) o de la mayoría simple de LOS ADHERENTES, según corresponda. En el evento de no obtener la autorización correspondiente, a EL(LOS) ADHERENTE(S) le asistirán los derechos descritos en la cláusula DÉCIMA TERCERA.

EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiestan que al momento de suscribir el presente contrato conocen y aceptan la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, incluyendo las sanciones y penalizaciones:

Nombre Completo Numero de Documento

Fiduciaria Central
Somos AAA

CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN – CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS

(I) Las personas que a continuación se relacionan en este documento, quien(es) obra(n) en su propio nombre y representación y en adelante para los efectos de este documento se denominará(n) como EL (LOS) ADHERENTES en el siguiente porcentaje de participación.

Nombre Completo	Tipo de Documento	Numero de Documento	Porcentaje de Escrituracion

(II) NELSON ARMANDO RODRIGUEZ SILVA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.015.417.280 expedida en Bogotá D.C, quien en su calidad de Gerente obra en nombre y representación de ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el NIT. No. 901.202.113-1, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C.; constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), inscrita en la Cámara de Comercio el treinta (30) de julio de esa misma anualidad con el número 02361578 del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá – adjunto-; sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

(III) CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., identificada con NIT. No. 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera; en adelante LA FIDUCIARIA como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.

Han decidido suscribir el presente Contrato Individual de Vinculación al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS, contenido en el presente documento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que la sociedad ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S., quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario de vivienda V.I.S., denominado ALTOS DEL ROBLE VIS, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., sobre un lote de terreno ubicado en la Carrera 50 B No. 66 – 28, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-244411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, el cual comprende la construcción de dieciséis (16) apartaestudios y dos (2) parqueaderos comunales, distribuidos en un edificio de cinco (5) pisos de altura y una terraza comunal, junto con zonas comunes. La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe o modifique para el PROYECTO.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025), se celebró entre la sociedad ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de FIDUCIARIA, un Contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS contrato principal que hace parte del presente contrato de adhesión.

TERCERA: Que la sociedad ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S., quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, realizará bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, la promoción, comercialización y construcción del proyecto ALTOS DEL ROBLE VIS para que una vez cumplidas las CONDICIONES de liberación de recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, LA FIDUCIARIA los libere a favor del patrimonio autónomo.

CUARTA: La FIDUCIARIA a través de un Encargo Fiduciario, administrara los recursos por mí aportados a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, – cuyo reglamento y prospecto manifiesto (amos) conocer y aceptar por haber recibido su copia del mismo.

QUINTA: Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto ALTOS DEL ROBLE VIS, será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de LA FIDUCIARIA, ni del FIDEICOMISO, la construcción del proyecto inmobiliario que aquí se plantea y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.

SEXTA: Que con la suscripción del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, EL(LOS) ADHERENTE(S) quedará(n) vinculado(s) inicialmente al FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL que administra LA FIDUCIARIA, para que una vez cumplidas LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se dispongan a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS los recursos entregados por EL ADHERENTE para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia Mercantil.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS: (i) reciba y administre el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por EL ADHERENTE, (ii) invierta en el FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL que administra LA FIDUCIARIA los recursos aportados por EL ADHERENTE, (iii) libere los recursos una vez cumplidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las condiciones y requisitos establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO al PATRIMONIO AUTÓNOMO, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario y (iv) otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera a EL(LOS) ADHERENTE(S), el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación.

Parágrafo primero: En todo caso se entiende que EL(LOS) ADHERENTE(S) esta(n) vinculado(s) al Patrimonio Autónomo que constituya una Fiducia Inmobiliaria Completa.

Parágrafo segundo: El presente Contrato Individual de Vinculación no constituye Promesa de Compraventa.

La utilización del presente negocio se sustenta en el interés de LAS PARTES de obtener una administración segura, transparente y confiable de los recursos que aporta(n) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS para que posteriormente, una vez desarrollado el proyecto, se otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión (a título de Beneficio de Área o Compraventa) de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación.

SEGUNDA. - DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO: El desarrollo del proyecto inmobiliario ALTOS DEL ROBLE VIS, será llevado a cabo por parte de la sociedad ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S. y la FIDUCIARIA a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS, administrará los recursos para el desarrollo del PROYECTO, en virtud del cumplimiento del objeto contractual, no siendo a cargo de LA FIDUCIARIA el control o el destino final de las sumas así entregadas, por ser de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del proyecto.

TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por LA FIDUCIARIA y aceptada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en virtud de la cual se celebra este contrato y forma parte integral del mismo; los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos son los siguientes:

Con relación al RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del contrato, la revisión de las obligaciones y derechos del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de LA FIDUCIARIA.

Con relación al RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

Con relación al RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros.

No obstante, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conoce y acepta que para el presente negocio dado que no posee portafolio de inversión asociado LA FIDUCIARIA no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

Con relación al RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros.

No obstante, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, conoce y acepta que para el presente negocio LA FIDUCIARIA no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

Con relación al RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) el cual incluye las políticas para la administración del riesgo de LA/FT y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento, los procedimientos establecidos aplicables para la adecuada implementación y funcionamiento de los elementos y las etapas del SARLAFT, las metodologías para la segmentación por factores de riesgo y los procedimientos establecidos para la identificación, medición, control y monitoreo del riesgo de LA/FT, la estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de quienes participan en la administración del riesgo de LA/FT, los procedimientos de control interno y revisión del SARLAFT y los programas de capacitación del SARLAFT.

Fiduciaria Central Somos AAA

Adicionalmente se cuenta con los procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes y monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato.

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."

CUARTA.- ENTREGA DE RECUROS: EL ADHERENTE entrega(n) a LA FIDUCIARIA en la fecha de firma del presente Contrato Individual de Vinculación, la suma de $.

Lo cual acredita con el depósito efectuado en el banco Bancolombia. El valor del inmueble estipulado en el presente contrato es un valor de referencia y/o proyección del inmueble, el valor final del inmueble corresponderá a ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al año de firma de la escritura pública.

Lo anterior, mediante Tarjeta de Código de Barras, para el ENCARGO No., del Encargo FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL que administra, y se obliga a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señaladas en el ANEXO NÚMERO UNO (1) del presente contrato Individual de Vinculación.

De otra parte, EL ADHERENTE manifiesta que se compromete a entregar las sumas relacionadas en el Anexo No. Uno (1) en las fechas allí señaladas, el cual forma parte integral del presente contrato, a través de depósito efectuado en Bancolombia únicamente mediante Tarjeta de Código de Barras para el ENCARGO No., que para el efecto declara recibida con la suscripción de este documento.

Por lo anterior, EL ADHERENTE manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo antes indicada, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la FIDUCIARIA.

Parágrafo primero: En caso de pérdida de la tarjeta de recaudo referenciada, EL ADHERENTE se obliga a realizar las siguientes actividades:

1. Realizar la denuncia respectiva
2. Consignar la suma de veinte mil pesos moneda corriente ($20.000) a la cuenta de ahorros denominada FIDUCIARIA CENTRAL S.A. No. 12606445472 de Bancolombia.
3. Solicitud ante EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de la expedición de la nueva tarjeta de recaudo adjuntado copia del denuncio y de la consignación. Dicha comunicación debe indicar la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó.

Parágrafo segundo: Con fundamento en la finalidad para la cual EL ADHERENTE entrega los recursos antes indicados, manifiesta que conoce y acepta que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula séptima, salvo que acuerde lo contrario con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

QUINTA. - RENDIMIENTOS: EL ADHERENTE autoriza para que una vez se cumplan LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por EL ADHERENTE a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS; no obstante lo anterior si no se cumplen LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a EL ADHERENTE.

SEXTA. - INSTRUCCIONES PARA LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS: Por medio del presente contrato EL ADHERENTE instruye a LA FIDUCIARIA, para que los recursos que entregue al Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, sean entregados al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS que constituya para tal efecto, una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acredite ante LA FIDUCIARIA que ha cumplido con los siguientes requisitos establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

SEPTIMA. - BENEFICIO: EL ADHERENTE tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que EL CONSTITUYENTE o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, y se impute al precio únicamente el valor de los recursos aportados por EL ADHERENTE, sobre la (s) siguientes (s) unidades construidas del proyecto:

UNIDAD INMOBILIARIA:

ÁREA:

PRECIO:

Parágrafo primero: EL ADHERENTE instruye a FIDUCIARIA CENTRAL, que los rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, que se produzcan con ocasión a los recursos por ellos aportados y que correspondan al valor de la unidad, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS, solamente si hay cumplimiento por parte de dicha sociedad, en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN para la liberación de los recursos.

OCTAVA. - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE: EL ADHERENTE autoriza a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del inmueble y que se encuentren reflejados en el momento en que LA FIDUCIARIA reciba comunicación escrita por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la cual informe el acaecimiento de alguna de las circunstancias que se mencionan a continuación por parte de EL ADHERENTE:

1. La terminación del presente contrato de manera unilateral (desistimiento) por parte de EL(LOS) ADHERENTE(S).

2. Incumplimiento en la entrega oportuna de dos cuotas sucesivas, o, que se cancelen por un menor valor al estipulado.

En este evento se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que EL ADHERENTE presente mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, LA FIDUCIARIA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó el EL ADHERENTE, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno.

3. La no suscripción de la promesa de compraventa con la sociedad ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S., en calidad de PROMITENTE VENDEDOR dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación escrita que sea dirigida en ese sentido, por aquellos, siempre que a ese momento aún permanezcan los recursos en administración por parte de LA FIDUCIARIA.

Acaecido alguno de los eventos mencionados en los numerales 1, 2, 3 Y 4 anteriores, dentro de los subsiguientes cinco (5) días hábiles, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá remitir comunicación escrita dirigida a EL ADHERENTE y LA FIDUCIARIA, en la cual notifique dicha circunstancia e indique si hay lugar o no a la deducción de recursos en los términos establecidos en la presente cláusula. Adicionalmente, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o EL ADHERENTE deberán allegar a LA FIDUCIARIA, los soportes solicitados por esta y que permitan hacer efectivo el reintegro de los recursos a favor del EL ADHERENTE, tales como, pero sin limitarse: certificaciones bancarias actualizadas, (formato de giro por desistimiento), según aplique, entre otros. En el evento en que los documentos actualizados no sean aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o EL ADHERENTE, LA FIDUCIARIA procederá a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Parágrafo primero: EL ADHERENTE conoce y acepta que frente a la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en el numeral 1 y 3 es causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre EL ADHERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sin intervención judicial. El evento descrito en el numeral 2, no se considerará causal objetiva de terminación del presente contrato, toda vez que de presentarse mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones por parte de EL ADHERENTE, no se configurará de manera automática causal objetiva para la terminación del contrato sin que previamente se haya surtido el procedimiento descrito en la presente cláusula.

Parágrafo segundo: En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el presente Contrato Individual de Vinculación, exista remanente de recursos entregados por EL ADHERENTE, previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de LA FIDUCIARIA, estos serán retornados a EL ADHERENTE, previa solicitud escrita, en los términos de la cláusula denominada "INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS", a menos que le sea notificado por escrito a LA FIDUCIARIA por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

Parágrafo tercero: En el evento que el retiro anticipado o incumplimiento por parte de EL ADHERENTE se encuentre plenamente justificado y derive directamente de incumplimientos imputables a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o a LA FIDUCIARIA, no habrá lugar a imposición de sanción estipulada en la presente clausula.

NOVENA. - CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: La entrega a PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS -de ser el caso- del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por EL (LOS) ADHERENTES en el Fondo Abierto 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, respecto del PROYECTO, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario:

a. Expedición de la Licencia de Construcción para el PROYECTO, con constancia de ejecutoria, junto con el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.

b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por LA FIDUCIARIA y seleccionado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO.

c. Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza del FIDEICOMISO aquí constituido para el efecto. El inmueble debe estar libre de todo

gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del PROYECTO.

En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán todos los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días-.

d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO, si aplica.

e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, EL FIDEICOMITENTE se encuentra a paz y salvo con LA FIDUCIARIA por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

f. Acreditar el cierre financiero del PROYECTO, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al PROYECTO por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los recursos aportados y por aportar por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE (S), los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, créditos bajo la modalidad de leasing, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc.), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al FIDEICOMISO constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes. De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

g. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la que indiquen lo siguiente: (i) Que los recursos que serán liberados por LA FIDUCIARIA, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo dispuesto en el presente CONTRATO y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, y (ii) Que el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), no corresponden a terceros vinculados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en LA FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.

h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el FIDEICOMISO constituido para el efecto, para el desarrollo del PROYECTO.

i. Informe preliminar de un veedor designado por LA FIDUCIARIA y certificación del Contador Público del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en caso de que exista inversión en obra y avance en la ejecución de la misma.

j. Entregar el presupuesto, flujo de caja del PROYECTO y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la FIDUCIARIA para tal efecto, así como también remitir a LA FIDUCIRIA dichos documentos en formato Excel.

Parágrafo primero: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de EL ADHERENTE, quien únicamente podrá entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA. - PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., deberán acreditar el cumplimiento de las condiciones indicadas previamente, antes del primero (01) de octubre del año dos mil veinticinco (2025), fecha que podrá ser prorrogada automáticamente por ocho (08) meses más, esto es hasta el veintiocho (01) de junio del año dos mil veintiséis (2026), de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.

Parágrafo primero: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las CONDICIONES, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá suscribir otrosí al presente contrato, previa autorización de cada uno de LOS ADHERENTES que a la fecha se encuentren vinculados al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS. En todo caso, la ampliación del término deberá estar de acuerdo con los términos del contrato de fiducia.

En evento en el cual, EL(LOS) ADHERENTE(S) no acepten la solicitud de prórroga realizada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, podrá(n) terminar unilateralmente su vinculación al contrato de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS sin incurrir en la sanción descrita en el presente contrato.

Parágrafo segundo: Así mismo, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR estima que la construcción del proyecto inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS, será de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Obra.

DÉCIMA PRIMERA. - INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: En el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL ADHERENTE procederá a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL ADHERENTE los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos

financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

Parágrafo primero: En caso de que EL (LOS) ADHERENTE(S) no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a LA FIDUCIARIA para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Parágrafo segundo: Si se verifica incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con respecto a las obligaciones contraídas por este (diferentes al no acreditamiento de las CONDICIONES), y a favor de EL ADHERENTE en virtud del presente contrato, incluyendo pero sin limitarse a aquellas obligaciones relativas a la construcción, escrituración y entrega de la unidad inmobiliaria; LA FIDUCIARIA podrá hacer efectiva la sanción a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y a favor de EL ADHERENTE equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del inmueble EL ADHERENTE al momento del incumplimiento por parte de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sin perjuicio de las demás acciones legales que EL ADHERENTE pueda ejercer en contra de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Parágrafo tercero: En todo caso, bajo ninguna circunstancia podrá entenderse como un incumplimiento del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la no acreditación de las CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos establecidos en el presente contrato; en consecuencia, las partes aceptan que la sanción de la que trata el parágrafo segundo anterior, no aplicará ante tal evento, toda vez que ante la ocurrencia del mismo, LA FIDUCIARIA procederá a la devolución de los recursos aportados por EL ADHERENTE, junto con sus respectivos rendimientos.

DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO: El proyecto inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL ADHERENTE declara que conoce y acepta que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y por ende LA FIDUCIARIA, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultante(s) del proyecto inmobiliario. No obstante, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los recursos aportados por EL ADHERENTE, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a los documentos que entregue EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

DÉCIMA TERCERA. - CAMBIOS EN EL PROYECTO: EL ADHERENTE acepta, que el proyecto inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. EL ADHERENTE conoce y acepta que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL ADHERENTE, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual EL ADHERENTE pretende destinar los recursos que entrega a LA FIDUCIARIA para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL ADHERENTE respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL ADHERENTE y de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL ADHERENTE respecto del proyecto inmobiliario, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá: (i) notificar a EL ADHERENTE eventualmente afectado, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho ADHERENTE o de la mayoría simple de LOS ADHERENTES, según corresponda. En el evento que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no obtenga la autorización correspondiente, a EL ADHERENTE le asistirá el derecho de desistir del negocio y el solicitar el reintegro de los recursos aportados, en los términos establecidos en el presente contrato, y no podrá aplicarse la sanción prevista en la cláusula denominada SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE.

DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DEL ADHERENTE: Además de las obligaciones que se establezcan en la Promesa de Compraventa y/o Documento de Vinculación de Beneficiario de Área, que suscriba EL ADHERENTE, contrae las siguientes obligaciones:

1. Consignar en el Encargo Individual de Vinculación al cual se adhiere, los recursos establecidos en el ANEXO No. 1 del presente contrato.

2. Solicitar en su debida oportunidad el crédito para el pago de la suma a que se compromete en el anexo número uno (1) y obtener su aprobación.

3. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente contrato.

4. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 061 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga(n) a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean

expedidos o presentados.

5. Entregar a LA FIDUCIARIA a la fecha de firma de este Contrato Individual de Vinculación, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, actualizando la misma en forma veraz y verificable anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.

6. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, EL(LOS) ADHERENTE deberá aportar Certificación Bancaria de las cuentas corrientes o de ahorros de las cuales sea titular, las cuales serán tenidas en cuenta por LA FIDUCIARIA en el evento en que proceda el reintegro de los recursos. EL(LOS) ADHERENTE deberá informar a LA FIDUCIARIA cualquier modificación que se presente a la información contenida en los documentos aportados por este.

7. En el evento en que se deban hacer efectivas las SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE, este deberá aportar a LA FIDUCIARIA los documentos que le sean requeridos para hacer efectiva la devolución de los recursos en los términos señalados en el presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, del acaecimiento de alguna de las circunstancias establecidas en el presente contrato. En el evento que no sea aportada la información solicitada, dentro del plazo señalado, se dará por terminado el presente contrato y, en consecuencia, LA FIDUCIARIA procederá de conformidad con la cláusula octava del presente contrato, de no ser posible, mantendrá invertidos en el Fondo Abierto que esta administra los recursos que resultaren a favor del ADHERENTE previa deducción de la sanción correspondiente, para su disposición en el momento en que lo estime pertinente.

8. Abstenerse de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de EL ADHERENTE como cliente de LA FIDUCIARIA. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada EL ADHERENTE, deberá cumplir las siguientes condiciones: (i) a la fecha de firma del CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, EL ADHERENTE deberá entregar a LA FIDUCIARIA el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, (ii) LA FIDUCIARIA deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por EL ADHERENTE, junto con los documentos exigidos para tal fin y (iii) que EL ADHERENTE suscriba el CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA.

9. Las demás que correspondan al texto y a la naturaleza de este Contrato de Vinculación.

DECIMA QUINTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.

2. Efectuar la publicidad del PROYECTO en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. a través del Fondo Abierto que administra LA FIDUCIARIA, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.

3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a EL ADHERENTE información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a LA FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante EL ADHERENTE del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

5. Informar a las personas interesadas en vincularse al PROYECTO, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conformaran las diferentes etapas del mismo.

6. Entregar a EL(LOS) ADHERENTE(S) las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.

7. Informar a EL ADHERENTE la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de EL ADHERENTE como cliente de LA FIDUCIARIA. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada EL ADHERENTE, se deberán cumplir la siguientes condiciones: (i) a la fecha de firma del CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN al CONTRATO DE

FIDUCIA MERCANTIL, EL ADHERENTE deberá entregar a LA FIDUCIARIA el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, (ii) LA FIDUCIARIA deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por EL ADHERENTE, junto con los documentos exigidos para tal fin y (iii) que EL ADHERENTE suscriba el CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA.

8. Remitir a LA FIDUCIARIA un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada ADHERENTE.

9. Suscribir junto con cada ADHERENTE, el CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN a través del cual se obliga a entregar sumas de dinero al Fondo Abierto que administra LA FIDUCIARIA, documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del PROYECTO objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

10. Entregar para el cumplimiento de LAS CONDICIONES, el presupuesto del PROYECTO, debidamente firmado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por LA FIDUCIARIA para tal efecto.

11. Entregar para el cumplimiento de LAS CONDICIONES, el flujo de caja del PROYECTO, debidamente firmado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y su contador o revisor fiscal según fuere el caso.

12. Entregar para el cumplimiento de LAS CONDICIONES, cuadro general de áreas, del PROYECTO, aprobado por la Curaduría Urbana respectiva.

13. Entregar para el cumplimiento de LAS CONDICIONES, el listado de precios de las unidades del PROYECTO vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

14. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes de las diferentes etapas del PROYECTO, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, conviene con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción de este contrato.

15. 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 EL(LOS) ADHERENTE(S) interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

16. Informar a LA FIDUCIARIA cuando EL(LOS) ADHERENTE(S)se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN, y en ese sentido instruir a la FIDUCIARIA al respecto.

17. Notificar por escrito a LA FIDUCIARIA en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de LOS ADHERENTES, eventos en los cuales LA FIDUCIARIA previa instrucción en tal sentido del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, devolverán a éstos los dineros depositados en el Fondo Abierto, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra LA FIDUCIARIA.

18. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de EL ADHERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tiene la facultad de aplicar al ADHERENTE la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a LA FIDUCIARIA para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo ADHERENTE, un porcentaje del quince por ciento (15%) del valor total del inmueble el ADHERENTE, en el entendido que la indemnización se aplica al ADHERENTE por cuenta única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para lo cual se observaran los términos establecidos en el presente contrato.

19. Notificar por escrito a cada ADHERENTE la obtención de LAS CONDICIONES, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra LA FIDUCIARIA.

20. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por EL(LOS) ADHERENTE(S) en la cuenta del Fondo Abierto que administra LA FIDUCIARIA, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido LAS CONDICIONES.

21. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.

22. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.

23. Abstenerse de recibir directamente o a través de los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de EL(LOS) ADHERENTE(S) o futuros adquirientes de las unidades resultantes del PROYECTO.

DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones que se establezcan en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL suscrito junto con el CONSTITUYENTE, LA FIDUCIARIA contrae las siguientes obligaciones:

1. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por EL ADHERENTE.

2. Invertir en el FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL que administra LA FIDUCIARIA los recursos aportados por EL ADHERENTE.

3. Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación del EL ADHERENTE, saldo inicial y final del período revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por EL ADHERENTE, los rendimientos abonados durante el período, la rentabilidad neta del fondo y la remuneración de conformidad con lo definido en el artículo 6.2. (Comisión por administración) del reglamento del fondo.

4. Liberar los recursos una vez cumplidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario.

5. Otorgar escritura pública mediante la cual se transfiera a EL ADHERENTE, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación, única y exclusivamente cuando EL ADHERENTE haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato y del contrato de Promesa de Compraventa y/o Vinculación de Beneficiario de Área que suscriba junto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para tales efectos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHOS DEL(LOS) ADHERENTE(S): Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, EL(LOS) ADHERENTE(S) tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

17.1 Recibir y conocer la totalidad de documentos que se mencionan en el "Documento de Verificación Previa", el cual recibió(eron) EL(LOS) ADHERENTE(S), junto con la totalidad de los documentos que allí se mencionan, previo a la suscripción del presente contrato.

17.2 Solicitar la devolución de los recursos por él aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no acredite ante LA FIDUCIARIA, en el tiempo señalado, las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos.

17.3 Tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o el patrimonio autónomo que se constituya para tal fin disponga de los recursos aportados, se imputen al precio en la adquisición de la unidad inmobiliaria estipulada en la cláusula de Beneficio.

17.4 Aceptar o rechazar la solicitud de prórroga del término para el cumplimiento de las CONDICIONES realizada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.

2. Autorizar a LA FIDUCIARIA para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte de EL(LOS) ADHERENTES(S).

3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA NOVENA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá los derechos señalados en la ley:

19.1 Exigir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

19.2 Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.

19.3 Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGESIMA.- TERMINACIÓN: El presente contrato se terminará por las siguientes causas:

20.1 Por haberse cumplido plenamente su objeto.

20.2 Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.

20.3 Por vencimiento del término estipulado.

20.4 Por incumplimiento del EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -.

20.5 Por mora del(LOS) ADHERENTE(S) superior de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones.

20.6 Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.

20.7 Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a notificar esta circunstancia a EL ADHERENTE.

20.8 Por solicitud del EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de manera unilateral, previa notificación de cada ADHERENTE y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.

20.9 Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en el Contrato Fiducia Mercantil.

20.10 Por cumplimiento del objeto contractual o por alguna de las causales establecidas en el presente contrato.

20.11 En los eventos descritos en la cláusula octava del presente Contrato de Vinculación Individual.

20.12 En el caso de las personas naturales, por muerte del(LOS) ADHERENTE(S), aún en los casos donde varias personas se hayan vinculado por la misma UNIDAD INMOBILIARIA

20.13 En el caso de las personas jurídicas, cuando se presente concurso de acreedores o un proceso de liquidación obligatoria o voluntaria del ADHERENTE.

20.14 Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte del EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y EL ADHERENTE con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO.
2. Por ser renuentes a la solicitud de la FIDUCIARIA relativa a la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse con respecto al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y/o EL ADHERENTE el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
5. La imposibilidad de localizar EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y EL ADHERENTE siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (60) días.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del Contrato Individual de Vinculación, de manera previa a que LA FIDUCIARIA ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al EL ADHERENTE y al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (05) días hábiles posteriores al envió de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación del Contrato de Fiducia Mercantil. Si una vez transcurrido el termino anterior, EL ADHERENTE y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, no han subsanado la causal de terminación del contrato de Contrato Individual de Vinculación expuesta por LA FIDUCIARIA, ésta última podrá dar por terminado el Contrato Individual de Vinculación respecto de EL ADHERENTE, según corresponda.

Parágrafo Segundo: Ocurrida una cualquiera de las causales de terminación estipuladas en la presente cláusula, bastará la simple notificación que se le haga a la otra parte para entenderse terminado este contrato a partir de la fecha de la citada notificación, sin necesidad de pronunciamiento judicial o requerimiento legal alguno para ninguna de las partes.

Parágrafo tercero: En el caso de fallecimiento de EL ADHERENTE, éste autoriza de manera expresa con la suscripción de este documento al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para liberar la unidad privada a la que se refiere este contrato, quedando éste último en capacidad de ofrecerlo a

terceros y debiendo LA FIDUCIARIA como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS , dejar las sumas entregadas por el causante, invertidas en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra, hasta tanto la autoridad competente indique: (i) a quién debe restituirse los aportes entregados u (ii) ordene dejarlos a su disposición para el efecto. Para ofrecer nuevamente la unidad privada bastará como único requisito que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, allegue copia del acta de defunción del ADHERENTE. En el caso donde sean varias personas LOS ADHERENTES solo quedará sujeto a esta condición el aporte del causante, quedando desde ahora autorizado EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por el resto de LOS ADHERENTES vinculados a través de este documento, a disponer del inmueble y ofrecerlo a terceros. Con respecto a la restitución de los aportes, en caso de haberse iniciado la construcción, se procederá conforme a lo previsto en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Octava de este contrato. En este caso no habrá lugar al reconocimiento de la sanción por incumplimiento del ADHERENTE.

Parágrafo cuarto: En caso de disolución, proceso concursal o liquidación del ADHERENTE, éste autoriza de manera expresa con la suscripción de este documento al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para liberar la unidad privada a la que se refiere este contrato, quedando éste último en capacidad de ofrecerlo a terceros y debiendo LA FIDUCIARIA como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS dejar las sumas entregadas por la sociedad ADHERENTE, invertidas en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra, hasta tanto la autoridad competente indique: (i) a quién debe restituirse los aportes entregados u (ii) ordene dejarlos a su disposición para el efecto. Para ofrecer nuevamente la unidad privada bastará como único requisito que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, allegue copia de la decisión judicial en la que se acredite que EL ADHERENTE se encuentra sometido al proceso concursal o liquidación obligatoria. En el caso de liquidación voluntaria bastará el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, en el cual conste que se haya disuelta y en estado de liquidación, y la restitución de los aportes se realizará: (i) a favor de los adjudicatarios relacionados en la cuenta final que se registre en la Cámara de Comercio; o (ii) mediante petición elevada por el liquidador para dejar los recursos a favor del proceso liquidatorio. En ambos casos habrá lugar al reconocimiento de la sanción por incumplimiento del ADHERENTE. Si la calidad de ADHERENTE la ostentan varias personas, solo quedará sujeto a esta condición el aporte de la persona jurídica afectada, quedando desde ahora autorizado EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por el resto de LOS ADHERENTES vinculados a través de este documento, a disponer del inmueble y ofrecerlo a terceros.

Con respecto a la restitución de los aportes, en caso de haberse iniciado la construcción, se procederá conforme a lo previsto en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Octava de este contrato.

VÍGESIMA PRIMERA. - CESIÓN: EL ADHERENTE podrá ceder en todo o en parte su posición contractual dentro del presente Contrato de Vinculación Individual, previa información y aprobación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de LA FIDUCIARIA administradora fiduciaria del FIDEICOMISO quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o LA FIDUCIARIA como administradora fiduciaria del FIDEICOMISO podrán rechazar, a su criterio, el nuevo cesionario del presente contrato. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al ENCARGO, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. Para el ejercicio de esta facultad el cesionario se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA todos los soportes y documentos de los terceros mencionados. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, EL ADHERENTE deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente Contrato de Vinculación Individual.

Parágrafo: LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de EL ADHERENTE de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se opongan al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación, éstos deberán manifestar al interesado razones suficientes de su decisión.

VÍGESIMA SEGUNDA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación, el cual se transferirá como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS y por EL ADHERENTE o por sus cesionarios, en la fecha, hora y notaría establecidos en la promesa de compraventa suscrito entre EL ADHERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

VIGÉSIMA TERCERA. - VIGENCIA: La vigencia del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN estará determinada por la vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS, constituido mediante documento privado de fecha veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025), entre la sociedad ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., cuyo texto en su integridad declaran conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la fecha de suscripción del presente contrato.

VÍGESIMA CUARTA. - DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato de Vinculación, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.
Dirección: Transversal 19 A No. 98 – 12, Oficina 204
Ciudad: Bogotá D.C.
Teléfono: (601)7291526

Email: zitio.construcciones@gmail.com

EL(LOS) ADHERENTE(S):

Dirección: Teléfono: Correo Electrónico:

LA FIDUCIARIA
Dirección: Avenida el Dorado No. 69 A – 51 Torre B, Piso 3, Bogotá D.C.
Teléfono: 601-3900800
Correo electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

VIGESIMA QUINTA.- NO LOCALIZACIÓN DEL(LOS) ADHERENTE(S): En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a EL (LOS) ADHERENTE(S), dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de LA FIDUCIARIA, requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, EL(LOS) ADHERENTE(S) confiere poder irrevocable a LA FIDUCIARIA para que adelante en su nombre las gestiones tendientes al normal desarrollo del contrato, a efecto que LA FIDUCIARIA pueda cumplir a cabalidad sus obligaciones y ejercer sus derechos, sin perjuicio de la instauración de las acciones legales a que haya lugar, de conformidad con las normas legales vigentes y las estipulaciones del presente contrato.

VIGESIMA SEXTA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DEL(LOS) ADHERENTE(S): EL(LOS) ADHERENTE(S): declara que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

Adicionalmente, declara que conoce y acepta que cuenta 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 lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

VIGESIMA SÉPTIMA.- DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES: 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:

27.1 La negociación directa. El consumidor dispone de canales a través de los cuales podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas, con el objeto de dirimir controversias que se susciten de manera directa con la FIDUCIARIA, tales como: (i) el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para tención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, (ii) el Defensor del Consumidor Financiero por medio del correo electrónico defensoria@skol-serna.net, y (iii) la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.

27.2 La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad u otro Centro de Conciliación a elección del EL(LOS) ADHERENTE(S). Adicionalmente, el EL(LOS) ADHERENTE(S) cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

27.3 La jurisdicción ordinaria.

VIGESIMA OCTAVA.- INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO: EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiesta que ha recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del FIDEICOMISO y el rol que desempeña la FIDUCIARIA dentro del PROYECTO, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la FIDUCIARIA www.fiducentral.com.

Adicionalmente, EL ADHERENTE manifiesta que ha conocido, revisado y aceptado el material de publicidad y promoción en general, incluyendo la valla publicitaria en la que se menciona la participación de LA FIDUCIARIA en la administración de los recursos, los carteles y afiches en los cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO, que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ha expuesto en el punto de promoción, en cumplimiento de las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGESIMA NOVENA.- DECLARACIÓN DEL ADHERENTE: El ADHERENTE, manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

Fiduciaria Central
Somos AAA

1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del PROYECTO inmobiliario denominado ALTOS DEL ROBLE VIS es de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.

2. No constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado ALTOS DEL ROBLE VIS que se construirán por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

3. LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto, ni como DESARROLLADOR, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del PROYECTO.

4. LA FIDUCIARIA no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de EL PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, que se constituya para el efecto, los recursos aportados por EL ADHERENTE, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a los documentos que entregue EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

5. 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

6. LA FIDUCIARIA no es codeudora, garante, ni avalista de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO.

7. LA FIDUCIARIA no es asociado de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el ENCARGO.

8. LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto denominado PROYECTO ALTOS DEL ROBLE VIS ni como constructor, ni como interventor.

9. Que LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR una vez los mismos sean girados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.

10. El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio corresponde a un contrato de administración de recursos si se da cumplimiento a las condiciones establecidas para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se disponga bien sea a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los recursos por mí entregados con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.

11. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

12. Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.

13. Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.

14. Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil, celebrado entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL ADHERENTE procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL ADHERENTE los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que EL ADHERENTE no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a LA FIDUCIARIA para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

15. Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN se consignarán únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto.

16. Que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado.

17. Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

TRIGÉSIMA.- EN CUANTO A LA PUBLICIDAD DEL PROYECTO: EL ADHERENTE conoce y acepta que con respecto a la publicidad del proyecto, las imágenes, planos, fotos, diseños, dimensiones, distribuciones de áreas y medidas, espacios, acabados, elementos decorativos, propuestas de mobiliario, perspectivas, paisajismo, entre otros, del proyecto ALTOS DEL ROBLE VIS contenidos en brochures, en renders, en vayas o en avisos publicitarios, son estrictamente representaciones artísticas y por lo tanto no configuran ningún tipo de compromiso contractual por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con el diseño interior o el mobiliario en cantidad o estilo. La información contenida en toda la publicidad del PROYECTO podrá ser modificada en cualquier momento sin previo aviso, atendiendo ajustes que, a criterio del arquitecto creador del diseño, pueda mejorar la funcionalidad y estética del mismo, o por disponibilidad de los materiales al momento de la construcción. Las áreas son aproximaciones y pueden ser modificadas debido a ajustes técnicos, de diseño y/o procesos constructivos según las aprobaciones de las autoridades competentes. Los apartamentos se entregarán sin mobiliario. Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 para prevenir la publicidad engañosa que pueda afectar a terceros.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento a fecha: //

EL(LOS) ADHERENTE(S):

Nombre Completo N° Documento

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

NELSON ARMANDO RODRIGUEZ SILVA
C.C. No. 1.015.417.280 de Bogotá D.C
Representante Legal
ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. No. 901.202.113-1

LA FIDUCIARIA

CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO
C.C. No. 51.728.259 de Bogotá D.C.
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A., actuando como vocera y administradora del FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS
NIT. No. 830.053.036-3

Fiduciaria Central
Somos AAA

ANEXO No. 1
PROYECTO

PLAN DE APORTES
CONTRATO DE VINCULACIÓN

UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)	PRECIO

CUOTA	CONCEPTO	DESCRIPCIÓN	FECHA	VALOR

El valor total de (los) inmueble (s) señalado(s) en el encabezado del presente anexo asciende a la suma de :

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (EL MENOR DE EDAD Y SUS REPRESENTANTES)

Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido	Tipo Identificación	Número Identificación

Fiduciaria Central
Somos AAA

33

ANEXO No. 2
PROYECTO

CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)

EL(LOS) ADHERENTE(S) autoriza a LA FIDUCIARIA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TRANSUNION S.A. y las normas legales que regulan la materia Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de TRANSUNION S.A. Se encuentra disponible para su conocimiento en la página web www.transunion.co y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-y-procedimientos-de-habeas-data-032917.pdf.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - TRANSUNION S.A., y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido	Tipo Identificación	Número Identificación

Fiduciaria Central 39

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS

Entre los suscritos a saber:

(I) **LIA ISABEL TORREGROSA OJEDA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 45.761.991 expedida en Cartagena, quien en su calidad de Representante Legal Suplente obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia *-adjunto-*, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA,**

(II) **NELSON ARMANDO RODRIGUEZ SILVA,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.015.417.280 expedida en Bogotá D.C, quien en su calidad de Gerente obra en nombre y representación de **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S,** identificada con el NIT. 901.202.113-1, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018), inscrita en la Cámara de Comercio el treinta (30) de julio de esa misma anualidad con el número 02361578 del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá *-adjunto-* ; sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,**

Quienes en adelante podrán denominarse conjuntamente como "**LAS PARTES**", manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IIREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, el cual en adelante, se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario de vivienda VIS, denominado **ALTOS DEL ROBLE VIS** (en adelante el "**PROYECTO**"), ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., el cual comprende la construcción de dieciséis (16) apartaestudios y dos (2) parqueaderos comunales, distribuidos en un edificio de cinco (5) pisos de altura y una terraza comunal, junto con zonas comunes.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe o modifique para el **PROYECTO**.

SEGUNDA: Que el **PROYECTO** se adelantará sobre un lote de terreno ubicado en la Carrera 50 B No. 66 – 28 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-244411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien llevará a cabo la promoción, comercialización, construcción, escrituración y gerencia del **PROYECTO**, y así mismo, para instruir a **LA FIDUCIARIA** en todo lo concerniente a la ejecución del presente **CONTRATO**.

TERCERA: Que para efectos del presente **CONTRATO**, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien será el encargado de realizar por su cuenta y riesgo, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, los diseños, la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, así como de realizar todas las gestiones requeridas ante **LA FIDUCIARIA** y los demás actores del proyecto, para efectos de asegurar y garantizar la adecuada financiación y administración del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este, según lo estipulado en el presente **CONTRATO**.

CUARTA: Que expuesto lo anterior, el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de este: **i)** se reciban y administren los bienes y recursos con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, **ii)** se reciban los recursos dinerarios entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, mediante su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas, y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, estos sean entregados y/o transferidos a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, y **iii)** se reciban y administren los recursos por concepto de crédito constructor, otras fuentes de financiación, créditos en la modalidad de leasing que adquieran en calidad de locatarios las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, en los términos del presente **CONTRATO**.

QUINTA: Que el presente Contrato de Fiducia Mercantil, no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

Previas las anteriores consideraciones, **LAS PARTES** acuerdan las siguientes:

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

35

CLÁUSULAS

CAPITULO I
DEFINICIONES

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente **CONTRATO**, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye. Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras:

1.1. **BENEFICIARIOS:** Será beneficiario del presente Contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos que se señalan más adelante.

1.2. **CONTRATO:** Hace referencia al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos Inmobiliario, que se celebra por medio del presente documento.

1.3. **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN:** Es el Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación suscrito por cada uno del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el cual indica la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** que se encuentra interesado en adquirir, el valor y forma de pago de la misma, y la forma como se administrarán sus recursos hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos; en los términos establecidos en el presente **CONTRATO.**

A la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n): **(i)** entregar a **LA FIDUCIARIA**, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-; para lo cual, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por estos junto con los documentos exigidos para tal fin; y, **(ii)** suscribir la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA.**

1.4. **COMODATARIO:** Será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá la tenencia material de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** fideicomitido(s), para el cumplimiento de la finalidad establecida en este contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.

1.5. **ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA:** Es el instrumento público por medio del cual **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, en condición de

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

propietario fiduciario y en su condición de **TRADENTE**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último en calidad de **VENDEDOR**, se transferirá el derecho de dominio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a favor de cada **PROMITENTE COMPRADOR**, a título de compraventa, en cumplimiento de los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** debidamente suscritos con estos últimos.

1.6. **FIC**: Son los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**

1.7. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad **ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada al inicio del presente documento, quien estará encargada por su cuenta y riesgo, y bajo su responsabilidad de realizar la Gerencia, estructuración, elaboración de los diseños técnicos y estudios, promoción, venta, comercialización, escrituración y entrega del **PROYECTO**, así como de realizar todas las gestiones requeridas ante **LA FIDUCIARIA** y los demás actores del proyecto, para efectos de asegurar y garantizar la adecuada financiación y administración del **PROYECTO.**

El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es el actual titular inscrito del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-244411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro; el cual se transferirá a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por el presente contrato se constituye; en ese sentido, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta conocer y aceptar con la suscripción de este **CONTRATO** que el(los) inmueble(s) que aportarán, será(n) destinado(s) única y exclusivamente para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos regulados en este **CONTRATO.**

1.8. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada al inicio del presente **CONTRATO**.

1.9. **FINANCIADOR:** Será denominado así la entidad que apruebe el crédito constructor a favor del **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, a favor de la cual se constituirán las garantías en los términos exigidos por **EL FINANCIADOR**, quién no será parte de este Contrato. **EL FINANCIADOR** deberá ser una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria.

EL FINANCIADOR estará facultado para revisar los documentos de reforma u otrosíes relacionados con el **CONTRATO**, si los hubiere, con el fin de validar que las facultades y/o autorizaciones concedidas a su favor se encuentren vigentes.

Así mismo, **EL FINANCIADOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la información que considere pertinente del **FIDEICOMISO**, sin que se requiera la previa autorización en tal sentido por parte del **FIDEICOMITENTE.**

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

36

1.10. **FORMULARIOS CAMBIARIOS:** Son los formularios dispuestos por el Banco de la República para efectos de legalización de las inversiones extranjeras, o de **OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA.** Las declaraciones de cambio solo deberán ser diligenciadas y firmadas por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** como titulares y declarantes de los recursos propios en moneda extranjera; razón por la cual, la **FIDUCIARIA** y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no serán responsables por la información consignada en los **FORMULARIOS CAMBIARIOS.**

El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberán entregar a la **FIDUCIARIA** la documentación e información de las declaraciones de cambio con suficiente antelación para la transmisión que realizará la **FIDUCIARIA**, a los entes de control cambiario. **EL FIDEICOMITENTE** deberá realizar de manera oportuna las gestiones correspondientes con el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, para que estos últimos den cumplimiento a lo aquí indicado.

La **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** y según lo dispuesto en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, cuenta con la correspondiente autorización como intermediaria en la presentación de la información ante los entes de control cambiario, para realizar las transmisiones correspondientes; así como también para realizar el registro de la Inversión Extranjera. En ese sentido, la **FIDUCIARIA** será responsable de la transmisión de la información, siempre y cuando reciba toda la documentación clara y oportuna por parte del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

1.11. **INMUEBLE(S):** Es el lote de terreno ubicado en la Carrera 50 B No. 66 – 28 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-244411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro; el cual será transferido a título de adición en fiducia mercantil como incremento para el patrimonio autónomo, por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación del mismo al **FIDEICOMISO** y sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El Estudio de títulos debe ser realizado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA.**

1.12. **LAS CONDICIONES:** Son los requisitos que requiere acreditar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**; los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO.**

Estas condiciones constarán en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)** suscriba, al momento de su vinculación al Fondo

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Value & Risk Rating

Abierto que administra **LA FIDUCIARIA.**

1.13. **LOCATARIO(S):** Se entenderán por tales, las personas del exterior o del territorio nacional, interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de las cuales se aprueben créditos en la modalidad de leasing por parte de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, y quienes deberán suscribir con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los documentos correspondientes que para tal efecto exijan dichas entidades financieras; sin perjuicio de lo demás previsto en este **CONTRATO.**

1.14. **MONETIZACIÓN:** Es la venta de divisas por moneda legal colombiana, efectuada con los Intermediarios del Mercado Cambiario, con relación a los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, desde el extranjero en moneda extranjera, cuyo costo de intermediación es asumido por aquellos. La monetización será canalizada por la **FIDUCIARIA**, desde las cuentas establecidas por aquella y a la **TRM** o Tasa de Cambio vigente para la fecha de dicha operación; sin perjuicio de las declaraciones que correspondan como consecuencia de la transacción, las cuales, quedarán a cargo del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, así como lo referente a la legalización y registro de la inversión en Colombia a través de los respectivos **FORMULARIOS CAMBIARIOS.**

1.15. **OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA:** Son operaciones cuya negociación o transferencia de divisas debe hacerse a través de los Intermediarios del Mercado Cambiario o de cuentas de compensación; razón por la cual, le serán aplicables las disposiciones legales correspondientes, así como las Circulares expedidas sobre este asunto por el Banco de la República, DIAN y demás entidades administrativas y gubernamentales.

1.16. **ÓRDENES DE GIRO:** Hace referencia a todas aquellas solicitudes de sumas de dinero que hará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como reembolso de costos, o devolución de aportes, tales como pero sin limitarse a estos, el pago de comisiones fiduciarias, pago del pasivo por concepto de crédito constructor, pago de impuestos, entre otros, con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** para la construcción del **PROYECTO** y hasta concurrencia de los mismos. El giro de los recursos deberá contar mínimo con dos (2) firmas autorizadas, a saber: **(I)** La firma del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **(ii)** la firma del **VEEDOR**. A falta de una de estas firmas en la **ORDEN DE GIRO**, aquella perderá su validez y efectividad quedando relevada automáticamente la **FIDUCIARIA** de su obligación de atender dicha orden de giro.

1.17. **PARTES**: Son de forma conjunta el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.

1.18. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente **CONTRATO**, el cual, se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS.**

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
Value & Risk Rating

37

1.19. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas del exterior o del territorio nacional, interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes suscribirán contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de promitente vendedor, en los términos previstos en este **CONTRATO**.

Para aquellos casos en los cuales se aprueben créditos en la modalidad de leasing por parte de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, es preciso señalar que, será **PROMITENTE COMPRADOR** la entidad financiera, y tendrá la calidad de **LOCATARIO** el **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

1.20. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en virtud del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** promete construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y **EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

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

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

A la fecha de firma de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n): **(i)** entregar a **LA FIDUCIARIA**, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-; para lo cual, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por estos junto con los documentos exigidos para tal fin; y, **(ii)** suscribir la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Para aquellos casos en los cuales se aprueben créditos en la modalidad de leasing por parte de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, es preciso señalar que, será **PROMITENTE COMPRADOR** la entidad financiera, y tendrá la calidad de **LOCATARIO** el **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**; razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá adelantar las gestiones correspondientes ante las entidades financieras, para efectos de que estas remitan la documentación e información que requiera la **FIDUCIARIA** para el proceso de vinculación y registro.

1.21. **PROYECTO**: Es el Proyecto inmobiliario de vivienda VIS denominado **ALTOS DEL ROBLE VIS**, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., el cual comprende la construcción de dieciséis (16) apartaestudios y dos (2) parqueaderos comunales, distribuidos en un edificio de cinco (5) pisos de altura y una terraza comunal, junto con zonas comunes. El **PROYECTO** se adelantará sobre el(los) **INMUEBLE(S)** mencionados en el presente **CONTRATO.**

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe o modifique para el **PROYECTO**. Así mismo, **EL PROYECTO** será única y exclusivamente de responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la gerencia, la promoción, construcción, escrituración, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución; en los términos previstos en este **CONTRATO.**

1.22. **RECURSOS:** Se entenderán por estos: **(i)** los recursos dinerarios que sean entregados por los **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)**, los cuáles serán inicialmente administrados en los **FIC**, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO;** una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO; (ii)** los recursos dinerarios que sean entregados por los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, créditos en la modalidad de leasing, subsidios, entre otros, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO; (iii)** las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria, así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación; y **(iv)** los recursos dinerarios que sean entregados por concepto de recursos propios por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

1.23. **RIESGO CAMBIARIO:** Es el riesgo que asumen exclusivamente el(los) **VINCULADO(S)**

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central

38

y/o ADHERENTE(S), al momento de la **MONETIZACIÓN** de los recursos, de tal manera que la diferencia de la **TRM** o Tasa de Cambio que represente un menor valor del abono o precio de la **UNIDAD INMOBILIARIA** deberá ser pagada por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** dentro de los cinco (5) días siguientes a dicha **MONETIZACIÓN**. En caso contrario, el mayor valor será abonado a las cuotas pendientes por pagar, o restituido en caso de que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** haya(n) pagado el valor total de la **UNIDAD INMOBILIARIA** adquirida.

1.24. **TRM:** Es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

1.25. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Son las unidades resultantes del **PROYECTO**, con sus respectivos usos, parqueaderos según corresponda, que serán objeto de promoción, comercialización y venta por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

1.26. **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S):** Son las personas naturales o jurídicas, del exterior o del territorio nacional, que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el (los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

FIDUCENTRAL S.A.

Así mismo, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se vincularán inicialmente a los **FIC** que administra **LA FIDUCIARIA,** hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados en los **FIC,** serán puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de conformidad con las instrucciones que cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

Del mismo modo, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** suscribirá(n) junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**. Se deja constancia en este contrato fiduciario que la **FIDUCIARIA** no garantiza ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

1.27. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, vinculadas al **PROYECTO**, quien celebrará el respectivo contrato de veeduría con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más.

Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de este, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

CAPÍTULO II
MANIFESTACIONES DE LAS PARTES Y DECLARACIONES

SEGUNDA. - MANIFESTACIONES DE LAS PARTES: Las **PARTES** dejan expresa constancia, que:

2.1 **El presente CONTRATO ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.**

2.2 **La FIDUCIARIA, no realizará actividades tales como cobro, recaudo, control y seguimiento respecto de los RECURSOS, en razón a que su gestión se limita únicamente al recibo y administración de los mismos; en tal sentido cualquier actividad que se requiera por fuera de la designada en este contrato a la FIDUCIARIA, estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado, quien es responsable de dicha verificación y su destino.**

2.3 **Los recursos objeto de administración, se entienden recibidos cuando efectivamente hayan sido consignados en las cuentas que se designen para el efecto y el soporte de dicha operación haya sido remitido a la FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado.**

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

39

2.4 En caso de mora en el pago de los RECURSOS por parte del(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la FIDUCIARIA no realizará actividades tendientes al cobro de los saldos adeudados, por lo que dichas gestiones de cobro deberán ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o las personas naturales y/o jurídicas en que haya delegado y/o contratado dicha actividad, sin que para ello exista inferencia de LA FIDUCIARIA.

2.5 La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, son asumidos por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), así como del FIDEICOMITENTE.

2.6 EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente CONTRATO, declara conocer y aceptar que en el evento que no cumpla las CONDICIONES, dentro del plazo establecido, no será viable la liberación de los recursos recaudados y aportados por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).

2.7 El presente CONTRATO, no constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de las unidades privadas del PROYECTO que se desarrollaran por cuenta y riesgo de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.

2.8 La FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO ni como constructor, ni como interventor, ni como comercializador, ni como enajenador, ni de manera alguna. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio del PROYECTO, que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

2.9 LAS PARTES declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

TERCERA.- DECLARACIONES: EL FIDEICOMITENTE manifiesta expresamente que conoce y acepta que este **CONTRATO**, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, y que los aportes que realicen el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los harán por su cuenta y riesgo; toda vez que, la participación de la **FIDUCIARIA** es única y exclusivamente como administradora bajo las instrucciones impartidas para el cumplimiento de la finalidad de este **CONTRATO**; y además declaran:

3.1 ORGANIZACIÓN FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE declara que se encuentra debidamente constituidos y actualmente existe bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuenta 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 propone adelantar y que cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

3.2 CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE y lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, declara que tiene 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, o, en caso de requerirlo lo ha obtenido.

3.3 GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS. Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES.** El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Constituyentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

3.4 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE 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.**

3.5 CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

3.6 TRIBUTOS: EL FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tiene 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. Así como declara que previamente a la celebración del presente **CONTRATO** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.7 EL FIDEICOMITENTE declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la **FIDUCIARIA**, de conformidad con la Ley 1328 de 2.009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

3.8 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las **PARTES** manifiestan que la firma del presente **CONTRATO** no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con la evaluación que previamente han efectuado las **PARTES**. Así mismo, las Partes se obligan a **1)** Informar de manera inmediata a la otra parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en el presente numeral, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios. **2)** Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra parte. **3)** Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las **PARTES**, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la ejecución del **CONTRATO. 4)** Poner en conocimiento de la otra parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente **CONTRATO.**

CAPÍTULO III
FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

CUARTA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, de la siguiente manera:

4.1. FASE PREVIA: Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa inicia con la suscripción del presente **CONTRATO**, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimento de **LAS CONDICIONES.** Durante esta fase, las siguientes actividades

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

corresponderán a cada una de las partes, además de las que normativamente les sean aplicables:

4.1.1. Corresponderá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

4.1.1.1. Recibir la titularidad jurídica de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda, limitaciones de dominio y libre de perturbaciones que dificulten o impidan el desarrollo del proyecto previo estudio de títulos de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, con concepto favorable, realizado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA.**

4.1.1.2. Recibir y administrar los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

4.1.1.3. Verificar el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**. Cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, estos serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO.**

4.1.2. Corresponderá al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

4.1.2.1. Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción y comercialización del **PROYECTO**, y elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**.

4.1.2.2. Remitir a la **FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informen el inicio de la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, por cada una de las etapas (según aplique).

4.1.2.3. Acreditar el cumplimiento integral de **LAS CONDICIONES**, para la liberación de los **RECURSOS**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

La totalidad de las condiciones se deben cumplir de manera integral en los términos y plazos exigidos en en dichos contratos, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta conocer y aceptar que la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo debe cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

4.1.2.4. Transferir el(los) **INMUEBLE(S)** a título de adición en fiducia mercantil, como incremento del **FIDEICOMISO**, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación de este; y así mismo, se obliga a colaborar y brindar desde sus competencias lo requerido para la ejecución del **PROYECTO** para cumplir con el desarrollo y la construcción de este.

4.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**; a partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO.** El término de duración de esta fase será de **doce (12)** meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa, los cuales se prorrogarán automáticamente por **doce (12) meses** adicionales.

De otra parte, en esta fase el **FIDEICOMISO**, recibirá y administrará: **(I)** los **RECURSOS**, dinerarios que sean entregados por los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, subsidios, entre otros, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(II)** las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria, así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación, y **(III)** los recursos dinerarios que sean entregados por concepto de recursos propios por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o terceros por cuenta de este, para el desarrollo del **PROYECTO**.

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

Para dar cumplimiento al trámite de esta fase, será obligación del **FIDEICOMITENTE**

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Value & Risk Rating

CONSTRUCTOR tramitar los correspondientes paz y salvos por concepto de predial, o certificado de exención del mismo, según aplique.

4.3. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato, o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

CAPITULO IV
OBJETO

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

5.1. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes y recursos que sean transferidos a título de fiducia mercantil para incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y/o terceros por cuenta de este.

5.2. Permita la promoción, comercialización, venta y construcción del **PROYECTO** sobre **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.

5.3. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** que sean transferidos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, y los **PROMITENTES COMPRADORES**, para la futura adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, y administre los mismos en los **FIC**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos.

5.4. Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, entregar y/o transferir los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, previo visto bueno y/o autorización del **VEEDOR** designado.

5.5. En la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y **FASE DE ESCRITURACION**, girar los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de estos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las instrucciones impartidas por aquel, previo visto bueno y/o autorización del **VEEDOR** designado.

5.6. Transfiera por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la terminación del

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

PROYECTO, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, respecto de las cuales se vincularon el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), y/o PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, según aplique.

5.7. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.8. Restituir el(los) **INMUEBLE(S)** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o a quien este indique, y los **RECURSOS** a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en el evento de que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no de cumplimiento a **LAS CONDICIONES**, dentro del plazo establecido en el presente **CONTRATO.**

5.9. Suscriba previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los pagarés que incorporen las obligaciones del crédito constructor, en los términos requeridos por **EL FINANCIADOR**; así como las garantías exigidas por **EL FINANCIADOR** en la carta de aprobación del crédito constructor, la cual tendrá por objeto garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO**, para el desarrollo del **PROYECTO**.

5.10. Realiza la **MONETIZACIÓN** de los **RECURSOS** del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en los términos del presente **CONTRATO.**

5.11. Las demás actividades derivadas del objeto del presente **CONTRATO.**

PARÁGRAFO PRIMERO: La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés del **FIDEICOMITENTE** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes y **RECURSOS** que ingresarán e incrementen el **FIDEICOMISO**, en cumplimiento a la finalidad establecida en este **CONTRATO.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: En desarrollo del objeto del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; en consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto, y por lo tanto, las calidades inherentes a "Constructor" y

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

"Enajenador" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO TERCERO: 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 objeto indicado en el mismo.

PARÁGRAFO CUARTO: Los Recursos objeto de administración, serán invertidos en los Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA** o cualquier Fondo de Inversión que cuente con calificación AAA en Calidad Crediticia, y sean administrados por entidades financieras debidamente autorizadas, supervisadas, vigiladas y controladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos establecidos en este **CONTRATO.**

PARÁGRAFO QUINTO: Una vez se hayan cubierto todos los costos y gastos del **PROYECTO**, así como del **FIDEICOMISO**, y se hubiera transferido la propiedad plena de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**, se entregará al **BENEFICIARIO** de **DERECHOS FIDUCIARIOS** del **FIDEICOMISO** o a quien instruya el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los bienes o remanentes que se encuentren formando parte del mismo, con sus eventuales rendimientos, previamente a su liquidación, como se indica más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Respecto de las operaciones de monetización, se establece que la responsabilidad exclusiva del diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente es responsabilidad única del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).** Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si por negligencia imputable a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, surgiera cualquier reclamación, sanción o litigio que llegaré a ocasionarse por las operaciones de monetización que se realicen en el marco del presente **CONTRATO.** Los costos que se deriven de las operaciones de monetización serán asumidos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

CAPITULO V
TRANSFERENCIA E INCREMENTO

SEXTA.- TRANSFERENCIA E INCREMENTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** transfiere a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($500.000,oo M/CTE)**, más IVA, que serán aportados al momento de la suscripción del contrato de fiducia.

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye con este contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA

93

6.1 **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que será(n) transferido(s) a título de adición en fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberán contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA.**

6.2 Los **RECURSOS** entregados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, durante **LA FASE PREVIA**, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y sus rendimientos; estos recursos se administrarán en los **FIC** y posteriormente, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, previstas en el presente **CONTRATO**, serán transferidos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previo aval del **VEEDOR** designado.

6.3 Los recursos entregados por los promitentes compradores o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, créditos bajo la modalidad de leasing, subsidios, entre otros.

6.4 Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria; así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación.

6.5 Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;

6.6 Los demás aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de las redes principales de acueducto y Alcantarillado, alcantarillado pluvial, así mismo las obras de excavaciones y movimiento de tierra para alistamiento del predio según diseño y dirección por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como la construcción de las vías de acceso e internas del proyecto en material de afirmado.

6.7 Los aportes que realicen **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o quien éste indique por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

FIDUCENTRAL S.A.

Parágrafo Primero: El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** transferirá a título de adición en fiducia mercantil, el(los) **INMUEBLE(S)** al **FIDEICOMISO**, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio, y por consiguiente saldrá al saneamiento por los vicios redhibitorios y de evicción del(los) inmueble(s) transferidos para el desarrollo del **PROYECTO**, así mismo responderá por el pago del impuesto predial, los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

incluido impuestos. A su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que le serán entregados a título de comodato, para que conserve su tenencia en los términos indicados en este contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

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

CAPITULO VI
PATRIMONIO AUTÓNOMO

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

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

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

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

CAPITULO VII
TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DÉCIMA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES: Para los fines del presente contrato, y previo aporte que haga el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el(los) **INMUEBLE(S)** que se transfiera(n) para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, declara que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO,** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

CAPITULO VIII
BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES - CESIÓN

DÉCIMA PRIMERA.- EL FIDEICOMITENTE tendrá derecho a los beneficios establecidos a continuación, si hay lugar a la restitución de aportes y/o reparto de utilidades:

11.1. RESTITUCIÓN DE APORTES: La restitución de aportes a la cual tendrán derecho el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, por la trasferencia de(los) **INMUEBLE(S)** al **FIDEICOMISO**; será la indicada a continuación:

11.1.1 EN CASO DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: En caso del no cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en el presente **CONTRATO, LA FIDUCIARIA** procederá a restituir a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o a quien aquel indique, el(los) **INMUEBLE(S)** aportado(s) al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución del inmueble serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Parágrafo Primero: El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, serán beneficiarios respecto de los **RECURSOS** entregados en virtud del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** dentro del término contemplado en el presente **CONTRATO**, o, desistan de su vinculación, o den por terminado anticipadamente este **CONTRATO**; casos en los cuales **LA FIDUCIARIA** deberá hacer entrega a su favor del cien por ciento (100%) del valor de su aporte, junto con los eventuales rendimientos financieros, que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Parágrafo Segundo: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, así como por los **FIDEICOMITENTES.**

11.1.2 EN CASO DE QUE SE DECRETE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: En caso de cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en el presente **CONTRATO, LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá a efectuar la restitución de los aportes a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

La restitución a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será certificada por aquel y por su contador y/o revisor fiscal, y se efectuará con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** hasta la concurrencia de los mismos a la liquidación del patrimonio autónomo, en los montos y plazos que para tal efecto instruya; previa obtención de **(i)** El paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción, y **(ii) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentren a paz y salvo respecto del pago de las comisiones fiduciarias, y de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

11.2. UTILIDADES y/o BENEFICIO: LA FIDUCIARIA entregará a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**; previa obtención de **(i)** El paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción, restitución de aportes y/o pago de lote, y **(ii) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentren a paz y salvo respecto del pago de las comisiones fiduciarias, y de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

El pago del beneficio se efectuará hasta la concurrencia de los mismos a la liquidación del **FIDEICOMISO.**

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

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta conocer y aceptar que no habrá incumplimiento

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
FIDUCENTRAL S.A.

ni de la **FIDUCIARIA**, ni del **FIDEICOMISO** por el beneficio acá establecido pues es claro para las **PARTES** que la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** garantizan rendimientos, y utilidades por la administración de los recursos.

Parágrafo Segundo: EL FIDEICOMITENTE podrá ceder la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios y de beneficio, y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, conforme se establece a continuación:

(I) Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

(II) **LA FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **LA FIDUCIARIA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna, quedando entendido que la cesión se registrará y quedará en firme ante la **FIDUCIARIA** hasta tanto se atiendan a los comentarios, modificaciones o aclaraciones requeridos por esta última.

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

(IV) La cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá ser aprobada por escrito previamente por **LA FIDUCIARIA**.

En todo caso, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES**. No podrán registrarse en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** más de dieciocho (18) **FIDEICOMITENTES**, incluyendo a los actuales **FIDEICOMITENTES.**

CAPÍTULO IX
PROYECTO

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DÉCIMA SEGUNDA. –DESARROLLO DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el(los) **INMUEBLE(S)**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario descrito en el presente **CONTRATO**.

12.1. FASE PREVIA - CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: Esta fase inició con la suscripción del presente **CONTRATO**, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimento de **LAS CONDICIONES.** La entrega y/o transferencia del ciento por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, 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**, para que se dé inicio a la **Etapa de Construcción** del **PROYECTO**:

a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.

b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO.**

c. Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza del **FIDEICOMISO** aquí constituido para el efecto. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO.**

En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán todos los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días–.

d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.

e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los recursos aportados y por aportar por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, créditos bajo la modalidad de leasing, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes. De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

FIDUCENTRAL S.A.

g. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que indiquen lo siguiente: **(i)** Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, y **(ii)** Que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.

h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, para el desarrollo del **PROYECTO.**

I. Informe preliminar de un veedor designado por **LA FIDUCIARIA** y certificación del Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en caso de que exista

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

inversión en obra y avance en la ejecución de la misma.

j. Entregar el presupuesto, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto; así como también remitir a **LA FIDUCIRIA** dichos documentos en formato Excel.

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

Parágrafo Primero: El término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** será de **ocho (8) meses**, contados a partir de la comunicación que remita el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, los cuales se prorrogarán automáticamente por **ocho (8) meses** adicionales.

En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, se modificará Este contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** procederán a **(I)** notificar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; y **(ii)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar la modificación realizada el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

Parágrafo Segundo: En evento en el cual, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** no acepte(n) la prórroga notificada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación al **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN,** sin que les sea aplicada la sanción allí descrita.

Parágrafo Tercero: Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** de las unidades inmobiliarias que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Parágrafo Cuarto: EL FIDEICOMITENTE deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregarán recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA.**

12.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **FASE PREVIA** del **PROYECTO.** Cumplidas **LAS CONDICIONES** previstas en el presente **CONTRATO, LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** para que este, junto con sus recursos propios, los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; giros que serán tramitados por informes de avance de obra, debidamente avaladas por el **VEEDOR** designado.

En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con el visto bueno del **VEEDOR** designado, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien estos indiquen, para el desarrollo del **PROYECTO**.

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

Parágrafo Segundo: Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas. El término de duración de esta fase será de **doce (12) meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa, los cuales se prorrogarán automáticamente por **doce (12) meses** adicionales.

Parágrafo Tercero: Precisando que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** adquiere obligaciones con **EL FIDEICOMISO,** el giro de recursos será realizado a través de presentación de informes parciales de obra, aprobadas por el **VEEDOR** designado, acompañadas de los soportes técnicos pertinentes, incluidas las constancias de aportes al sistema de seguridad social integral conforme las previsiones legales en la materia.

CAPÍTULO X
INSTRUCCIONES

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

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

13.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.

13.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

13.3. Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos.

13.4. Invertir en los **FIC**, los **RECURSOS** en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, y en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN,** suscritos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

13.5. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO,** en los términos establecidos en este contrato.

13.6. Entregar el(los) **INMUEBLE(S)** a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO.**

13.7. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA,** cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE,** 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.

13.8. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo, la promoción, gerencia, venta, y la construcción del **PROYECTO**, sobre el(los) **INMUEBLE(S)** con los cuales se constituye y se incremente el **FIDEICOMISO.**

13.9. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO,** en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **PROMITENTE COMPRADOR** en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con la forma de pago establecida en cada uno de los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO.**

13.10. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** procederá a restituir a favor de este último el(los) **INMUEBLE(S)**, en los términos previstos en este **CONTRATO.**

13.11. Si vencido el plazo con el que cuenta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO,** es decir el tiempo de promoción y su prorroga, y este no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento, sin lugar a indemnización alguna, **LA FIDUCIARIA,** previa

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

notificación de este hecho por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC.**

13.12. Si pasados diez (10) días de vencido el plazo de promoción del **PROYECTO**, junto con su prorroga, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la notificación a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en la que se indique no haber cumplido con **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a favor de cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC.**

13.13. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o Superintendencia de Economía Solidaria, suscribiendo para tal efecto la respectiva escritura pública de hipoteca sobre el(los) **INMUEBLE(S).**

13.14. Reportar mensualmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO,** con el fin de que estos adelanten el proceso de control de cartera por ser el comercializador y gerente del proyecto respectivamente; de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.

13.15. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), y/o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO.**

13.16. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta la concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero instruidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**, y conforme a los requisitos exigidos para las **ÓRDENES DE GIRO**.

13.17. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, o **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA** como pasivos del mismo.

13.18. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO,** los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO.** Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrán ser cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción son los **FIDEICOMITENTES.**

13.19. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

13.20. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO,** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y tradente, junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de vendedor, las escrituras públicas de transferencia **a título de compraventa** sobre las unidades resultantes del **PROYECTO,** a favor de los **ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.**

13.21. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima primera anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.

13.22. Realizar la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.

13.23. Atender las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud del presente **CONTRATO**.

13.24. Celebrar como vocera del **FIDEICOMISO,** el contrato de veeduría con el profesional designado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el efecto.

13.25. En caso de incumplimiento o desistimiento de los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, debidamente informado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** procederá a la devolución de los recursos, descontando la penalidad o arras, que para tal efecto se haya establecido en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, o **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, según aplique, contra los aportes que tenga reportados los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el **FIDEICOMISO**. La penalidad o arras, se aplica por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

13.26. De presentarse el desistimiento o incumplimiento por parte de los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en la etapa de construcción del **PROYECTO**, la devolución de los recursos quedará sujeta a la posibilidad de vender nuevamente la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** sobre la cual se presentó dicho desistimiento o incumplimiento, y hasta la concurrencia de los aportes realizados por los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; en el entendido que los recursos entregados por estos quedan a disposición del **FIDEICOMISO** para ser destinados en su totalidad al desarrollo del **PROYECTO.**

13.27. En caso de muerte o disolución de cualquiera de los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S)**

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA

49

COMPRADOR(ES) vinculados por cualquiera de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, o por la renuencia de cualquiera de aquellos a firmar la **ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA**, dar por terminado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, y mantener los recursos entregados por el causante o la sociedad disuelta en los **FIC**, y a disposición del proceso liquidatario que corresponda; y en caso de adquisiciones en común y proindiviso restituir al resto de las personas vinculadas sus recursos.

13.28. Entregar a **EL FINANCIADOR** la rendición de cuentas trimestrales, así como los informes periódicos a que esté obligada, de conformidad con la normatividad legal vigente, previa solicitud formal de aquel.

13.29. Previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, realizar las modificaciones requeridas al Contrato de Fiducia, con la salvedad que todas las modificaciones que puedan llegar a afectar los derechos de **EL FINANCIADOR**, o de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deben ser previamente autorizadas por estos últimos. Lo anterior, sin perjucio de las demás limitaciones establecidas en el presente **CONTRATO.**

13.30. Suministrar a **EL FINANCIADOR** toda la información que aquel requiera del estado del proyecto financiado, los ingresos y gastos incurridos por el proyecto y otros aspectos relacionados con el crédito otorgado, en virtud del interés legítimo que le asiste a la entidad otorgante del crédito constructor en su calidad de **FINANCIADOR.**

13.31. Suscribir previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, las garantías exigidas por **EL FINANCIADOR** en la carta de aprobación del crédito constructor, la cual tendrá por objeto garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO**.

13.32. Suscribir los pagarés que incorporen las obligaciones del crédito constructor, en los términos requeridos por **EL FINANCIADOR.**

13.33. Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin el previo visto bueno por escrito de **EL FINANCIADOR.**

13.34. Registrar en la contabilidad del negocio fiduciario, la titularidad de los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en cabeza del(los) beneficiario(s) del presente contrato, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.

13.35. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** un extracto que contenga el movimiento de los **FIC**, en lo referente a los recursos depositados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado fondo.

13.36. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las tarjetas de recaudo referenciado de **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**, las cuales serán entregadas por éste a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES**, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con el **CONTRATOS INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

13.37. Realizar el cargue bancario diariamente, de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO.**

13.38. En cuanto a los recursos recibidos provenientes del exterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y con la participación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá: **(i)** Monetizar los recursos recibidos atendiendo el procedimiento establecido por el intermediario del mercado cambiario respectivo, y **(ii)** El diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente es responsabilidad única del(los) **VINCULADO(S) y/o AHDERENTE(S)**; así mismo, será obligación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, monitorear y auditar los recursos objeto de administración.

13.39. La **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** y según lo dispuesto en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, cuenta con la correspondiente autorización como intermediaria en la presentación de la información ante los entes de control cambiario, para realizar las transmisiones correspondientes; así como también para realizar el registro de la Inversión Extranjera. En ese sentido, la **FIDUCIARIA** será responsable de la transmisión de la información, siempre y cuando reciba toda la documentación clara y oportuna por parte del(los) **VINCULADO(S) y/o AHDERENTE(S).**

13.40. Las demás previstas en este **CONTRATO** y las que normativamente sean aplicables.

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

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

DÉCIMA QUINTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS y RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL PROCESO DE PAGOS:

Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo, y asumirán las siguientes responsabilidades:

15.1. <u>PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS</u>:

15.1.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designará las firmas autorizadas

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
Value & Risk Rating

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.

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

15.1.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO.**

15.1.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO.**

15.1.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.

15.1.6. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse 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.

15.1.7. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.

15.1.8. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** sobre tal hecho, a fin de que estos coloquen los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.

15.1.9. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

15.1.10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, remitirán por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

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

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

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

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

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

15.2. <u>RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL PROCESO DE PAGOS</u>:

15.2.1. **EL FIDEICOMITENTE** asume la responsabilidad total y exclusiva en la gestión y actualización de las firmas autorizadas para la ejecución de transacciones y pagos. Esto incluye, pero no se limita, a la provisión de la información necesaria para el registro inicial de las firmas, la actualización periódica de estas, y el registro adecuado de cualquier modificación en la tarjeta de firmas correspondiente.

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
Value & Risk Rating

Fiduciaria Central Somos AAA

51

15.2.2. **EL FIDEICOMITENTE** se comprometen a:

a. **Proveer la Información Inicial:** Facilitar, de manera clara y precisa, los datos (Nombre, Numero de identificación, Teléfono de contacto, Correo Electrónico desde el cual impartirán las instrucciones) de las personas autorizadas para firmar y realizar operaciones en nombre del **FIDEICOMITENTE**, indicando el tipo de firma a utilizar (Manuscrita, Electrónica o Digital). En el caso de registro de firmas electrónicas y/o digitales debe informar la plataforma a utilizar.

b. **Notificar los Cambios en las Firmas:** Informar de manera inmediata cualquier modificación, adición o revocación en las firmas autorizadas, suministrando la información requerida en el literal anterior, para la actualización de la tarjeta de firmas. El **FIDEICOMITENTE** entiende que cualquier retraso o falta de notificación podrá derivar en la imposibilidad de ejecutar pagos o transacciones hasta que los registros sean actualizados.

c. **Verificar periódicamente las Firmas Registradas:** Revisar regularmente las firmas registradas y, en caso de detectar errores, inconsistencias o desactualización, tomar las acciones necesarias para corregir la información, asumiendo la plena responsabilidad por las consecuencias que pudieran derivarse de no hacerlo.

d. **Responder por el Uso Indebido:** El **FIDEICOMITENTE** reconoce y acepta que cualquier uso indebido o fraudulento de las firmas registradas, será de su entera responsabilidad. El **FIDEICOMITENTE** asume cualquier riesgo y consecuencia que se derive de la utilización interna en su empresa y/o de su equipo de trabajo, de las firmas registradas en la Fiduciaria o del uso de firmas desactualizadas.

Parágrafo Primero: La **FIDUCIARIA** no será responsable por la ejecución de pagos, transferencias o cualquier otra operación realizada con firmas que, al momento de su verificación, se encuentren debidamente registradas según la última actualización proporcionada por el **FIDEICOMITENTE**. Cualquier disputa relacionada con el manejo o actualización de las firmas deberá ser resuelta por el **FIDEICOMITENTE**, quien asumirá las responsabilidades legales y financieras correspondientes.

Parágrafo Segundo: EL FIDEICOMITENTE reconoce y acepta que la(s) firma(s) para la ejecución de transacciones y pagos es(son) confiable(s) y vinculante(s) para obligarlo legal y contractualmente en relación con su contenido y tiene(n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** declara:

(i) Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometerse y/o comprometer a la sociedad que representa.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

(ii) Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma, y

(iii) Que el/los firmante(s) actuando en representación del **FIDEICOMITENTE** tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlo mediante firma electrónica y no requiere(n) autorización adicional para ello.

Parágrafo Tercero: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

(i) Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
(ii) Garantizar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
(iii) Dar aviso inmediato a la **FIDUCIARIA** sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

Parágrafo Cuarto: En el evento en que se realicen pagos masivos, **EL FIDEICOMITENTE** desde el correo electrónico autorizado, según la última actualización proporcionada por aquellos a la **FIDUCIARIA** en los términos previstos anteriormente, remitirá al correo electrónico Pagos-contabilidad@fiducentral.com, el archivo y/o la planilla de orden de giro que contendrá de manera clara y detallada la relación de los pagos masivos que deberá realizar la **FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del fideicomiso o del encargo fiduciario (según aplique). Dicho archivo y/o plantilla también deberá contar con el visto bueno y/o autorización del veedor designado.

De acuerdo con lo anterior, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar los pagos masivos solicitados, en los siguientes eventos:

a. Si la **FIDUCIARIA** recibe el archivo y/o plantilla de orden de giro en un correo electrónico no autorizado para este fin, o si el correo electrónico del remitente no corresponde al autorizado por **EL FIDEICOMITENTE.**
b. Si el archivo y/o plantilla de orden de giro se recibe sin el visto bueno y/o autorización del veedor designado.
c. Si el fideicomiso o encargo fiduciario, no cuenta con los recursos suficientes para atender la orden de giro de pagos masivos; evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE** (según aplique) deberán depositar los recursos necesarios en el fideicomiso o encargo fiduciario, dentro de plazo que para tal efecto indique el contrato de fiducia.

LA FIDUCIARIA no realizará validación alguna al contenido del archivo y/o plantilla de orden de giro, razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE** responderá frente a cualquier inconsistencia o reclamación que se presente, y mantendrá siempre y en todo momento indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a cualquier controversia derivada de los pagos masivos realizados.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA FIDUCENTRAL S.A.

Fiduciaria Central Somos AAA

51

CAPÍTULO XI
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA SEXTA. - 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**:

16.2. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
16.3. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
16.4. Administrar los recursos en los términos del presente contrato a través de los **FIC**, hasta el momento de efectuar los pagos y/o giros.
16.5. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**.
16.6. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
16.7. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
16.8. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
16.9. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
16.10. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
16.11. Informar a los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
16.12. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE**, estados financieros del fideicomiso y el informe operativo.
16.13. Las demás establecidas a lo largo de este **CONTRATO** y en la ley.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** exime a

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

LA FIDUCIARIA y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de **"Constructor"** y **"Enajenador de Vivienda"** del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las obligaciones de Constructor, y las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Parágrafo segundo: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

DÉCIMA SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN CUANTO A LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE: En virtud de la firma del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, contraen las siguientes obligaciones frente a la transferencia del **INMUEBLE**, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste **CONTRATO**:

17.1 Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del(los) **INMUEBLE(S)** a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del(los) **INMUEBLE(S)** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.

17.5 Transferir a título de adición en fiducia mercantil para incremento del **FIDEICOMISO,** del(los) **INMUEBLE(S)**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**

17.6 Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios y de evicción del(los) **INMUEBLE(S)** transferido(s) para el desarrollo del **PROYECTO,** así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA 53

FIDEICOMISO se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos.

17.7 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO.**

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** derivadas de la promoción, comercialización, diseño, gerencia y construcción del **PROYECTO,** serán las que se indican a continuación, así:

18.1 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**

18.2 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, correo electrónico, 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.

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

18.4 Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de los **INMUEBLES,** 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.

18.5 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.

18.6 Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO,** en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.

18.7 Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A,** a través de los **FIC,** dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

AAA AA Value & Risk Rating

18.8 Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

18.9 Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.

18.10 Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado su vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deberán cumplir las condiciones exigidas por **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO**.

18.11 Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

18.12 Suscribir junto con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero a los **FIC**; documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

18.13 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 el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

18.14 Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.

18.15 Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** devolverán a éstos, los dineros depositados en los **FIC** junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento.

18.16 En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene la facultad de aplicar a cargo de aquellos, la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el porcentaje de penalidad establecido en los **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción del

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de dar por terminado el presente contrato. La indemnización se aplica al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** para lo cual se observarán los términos establecidos en el presente contrato.

18.17 Notificar por escrito a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA.**

18.18 Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos, que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior, continúen siendo consignados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en los **FIC**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES.**

18.19 Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, conjuntamente con los **PROMITENTES COMPRADORES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de este contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES.**

18.20 Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.

18.21 Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en las cuales el Fideicomiso comparecerá únicamente en calidad de Tradente, como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de vendedor. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá 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 del **PROYECTO.**

18.22 Entregar a **LA FIDUCIARIA,** a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO.**

18.23 Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO,** obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.

18.24 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

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.

18.25 Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.

18.26 A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES,** teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el(los) **VINCULADOS y/o ADHERENTE, o PROMITENTES COMPRADORES**, al **FIDEICOMISO;** y a su vez hará constar está obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN.**

18.27 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.

18.28 Responder del pago del impuesto de delineación urbana.

18.29 Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.

18.30 Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.

18.31 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.32 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.33 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.

18.34 Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.

18.35 Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.

18.36 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.

18.37 Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.

18.38 Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes del **PROYECTO,** y así se hará constar en las escrituras de transferencia.

18.39 Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios; según aplique.

18.40 Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo,

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conforman el mismo.

18.41 Mantener vigentes las pólizas de seguros exigidas en el presente **CONTRATO**, y remitir a la fiduciaria los anexos que se deriven de las mismas, junto con los correspondientes soportes de pago.

18.42 Realizar de manera oportuna las gestiones correspondientes con el(los) **VINCULADO(S) y/o AHDERENTE(S)**, para que estos últimos entreguen a la **FIDUCIARIA** la documentación e información de las declaraciones de cambio con suficiente antelación para la transmisión que realizará la **FIDUCIARIA**, a los entes de control cambiario. Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si por negligencia imputable a el(los) **VINCULADO(S) y/o AHDERENTE(S)**, surgiera cualquier reclamación, sanción o litigio que llegaré a ocasionarse por las operaciones de monetización que se realicen en el marco del presente **CONTRATO**.

18.43 Las demás establecidas en la ley, y en el presente **CONTRATO.**

POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a:

18.44 Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo.

18.45 Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO.**

18.46 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 Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".

18.47 Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.

18.48 En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Titulo III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

18.49 Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.

18.50 Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.

18.51 Entregar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

18.52 Informar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA.**

18.53 Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO.**

18.54 Acompañar y asistir a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración. -

18.55 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 gerente del **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 los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivos.

18.56 Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula, en caso de que aplique. La Certificación Técnica de Ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia de los inmuebles resultantes.

18.57 Suministrar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES 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 interventor de proyectos inmobiliarios.

18.58 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO.**

POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones:

18.59 Ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTES** que se requieran.

18.60 Realizar los correspondientes estudios y pruebas de suelos para realizar diseño estructural.

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

18.61 Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.

18.62 Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.

18.63 Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO,** para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo

18.64 Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.

18.65 Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.

18.66 Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decrete el punto de equilibrio del proyecto.

18.67 Suministrar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES 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 interventor de proyectos inmobiliarios.

18.68 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ADHERENTES EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda turística, en los términos establecidos en las normas que regulen la materia. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

18.69 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**.

18.70 Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.

18.71 Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.

18.72 Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.

18.73 Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

18.74 Elaborar los detalles arquitectónicos.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

18.75 Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
18.76 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 del **PROYECTO**.
18.77 Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
18.78 Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo
18.79 Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico.
18.80 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO.**

POR LA GERENCIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a:

18.81 Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN y/o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**
18.82 Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
18.83 Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
18.84 Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
18.85 Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
18.86 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.
18.87 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.
18.88 Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
18.89 Solicitar 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 **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
18.90 Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

diseñador, cuando así lo requiera.

18.91 Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.

18.92 Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.

18.93 Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.

18.94 Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.

18.95 Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.

18.96 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.

18.97 Establecer y vigilar el programa de obra.

18.98 Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.

18.99 Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.

18.100 Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.

18.101 Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.

18.102 Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR**, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.

18.103 Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.

18.104 Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.

18.105 Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.

18.106 Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

18.107 Supervisar el proceso de promoción y/o comercializaciones efectivas de las unidades resultantes del proyecto.

18.108 Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan a aportar el(los) **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES 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.

18.109 Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.

18.110 Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

18.111 Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.

18.112 Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**ante la Oficina competente de la ciudad.

18.113 Tramitar, de llegar a requerirse, el crédito o fuente de financiación avalada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la terminación del **PROYECTO**, pudiendo constituir como garantía hipotecaria el(los) **INMUBLE(S)** sobre el cual se construirá el **PROYECTO** junto con las mejoras que se construyan en el mismo.

18.114 Realizar la facturación de las **ESCRITURAS PÚBLICAS DE TRANSFERENCIA**, del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente Contrato.

18.115 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO.**

POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume las siguientes obligaciones:

18.116 Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.

18.117 Presentar a la **FIDUCIARIA,** una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO.**

18.118 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.

18.119 Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** en calidad de vendedor, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA.** La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

18.120 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.

18.121 Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
Value & Risk Rating

Fiduciaria Central Somos AAA

18.122 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.

18.123 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.

18.124 Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.

18.125 Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.

18.126 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.

18.127 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.

18.128 Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO.**

18.129 Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, previa autorización del **VEEDOR** y según los requisitos exigidos para las **ÓRDENES DE GIRO**, 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 **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.

18.130 Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.

18.131 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.

18.132 Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

18.133 Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO**

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, la solicitud de instalación de dichos servicios.

18.134 Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO,** todas las reparaciones solicitadas por **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES,** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.

18.135 Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.

18.136 Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.

18.137 Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.

18.138 Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES.** Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriba el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES,** y en la escrituras de transferencia.

18.139 Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** ostenta la calidad de enajenador, en los términos de la Ley 1796 de 2017.

18.140 Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**.

18.141 Mantener las pólizas de seguro antes mencionada, y remitir los soportes de pago correspondientes.

18.142 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO.**

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga también a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

59

- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

Parágrafo Segundo: Manifiesta que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

Parágrafo Tercero: Queda expresamente prohibido que EL FIDEICOMITENTE responsables del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES, de los inmuebles a construirse.

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

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

Parágrafo Sexto: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara indemne a la **FIDUCIARIA** por las obligaciones antes mencionadas, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, así como tampoco hizo parte de la elaboración de diseños, planos, licencias, etc.

CAPÍTULO XII
DERECHOS DE LAS PARTES

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DECIMA NOVENA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

19.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
19.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
19.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
19.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

VIGÉSIMA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

20.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
20.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
20.3. Exigir al **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
20.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- 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 de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista del **FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones del **FIDEICOMITENTE**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado del **FIDEICOMITETE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA 60

implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

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 del **FIDEICOMITENTE**.

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

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

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

CAPÍTULO XIII
GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA SEGUNDA.- GESTIÓN DE RIESGOS: Los riesgos particulares asociados al negocio a que se refiere este **CONTRATO**, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por **LA FIDUCIARIA** y aceptada por **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud de la cual se celebra este **CONTRATO** y forma parte integral del mismo.

Adicionalmente **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos de tipo general asociados a este **CONTRATO.**

RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento para la estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

fiduciarios, la revisión del alcance del **CONTRATO**, la revisión de las obligaciones y derechos de **EL FIDEICOMITENTE** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **SIAR (SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS) LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema integrado por los siguientes sistemas:

RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE**, conoce y acepta que, para el presente negocio, dado que no posee portafolio de inversión asociado, **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE**, conoce y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual contempla las etapas y los elementos para la administración de este riesgo y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. Adicionalmente, cuenta con manuales, procedimientos y sistemas de información que permiten realizar el seguimiento y control a las transacciones del **FIDEICOMITENTE**.

RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo se genera 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.

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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**.

CAPÍTULO XVI
GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA TERCERA.- 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 del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

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

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

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

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

24.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.000.000,oo M/CTE)** más **IVA**, como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.

24.2. Una comisión de administración mensual equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV)**, más **IVA**, que se generará y causará a partir de la firma de este contrato y durante la Fase previa por cada etapa.

24.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV)** más **IVA**, que se causará y se generará durante la Fase de Construcción por cada etapa, hasta la finalización de la construcción de la última etapa.

24.4. Una comisión de administración equivalente al **CERO PUNTO VIENTICINCO POR**

CIENTO (0.25%) más **IVA**, sobre el valor de la venta registrada de cada una de las escrituras de transferencia a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES** que deba suscribir el **FIDEICOMISO**.

24.5. La suma de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)**, más **IVA** que se causará y se generará durante la Fase de Liquidación.

24.6. Una comisión por cada trámite de desistimiento que realice la **FIDUCIARIA**, equivalente a **OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($80.000 M/CTE)** más **IVA**.

24.7. Una comisión equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV)**, más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.

24.8. Una suma equivalente a **DIEZ SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (10 SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará por la gestión operativa que deba realizar la **FIDUCIARIA** en el evento de cesión de fiduciario de este contrato.

24.9. Las comisiones que generen los recursos administrados en los **FIC**, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento y el Prospecto de los **FIC**.

24.10. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaría General:** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE 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 **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Sarlaft AAA 62

diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** y serán descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO,** siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

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

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

Parágrafo Tercero: EL FIDEICOMITENTE 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 caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

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

FIDUCENTRAL S.A.

CAPÍTULO XVII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

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

VIGÉSIMA SEXTA. -TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causas:

26.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales; quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a notificar esta circunstancia a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES** según aplique.
26.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
26.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
26.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
26.5. 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.
26.6. Por la revocación del **FIDEICOMITENTE** conforme a la ley.
26.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
26.8. Por incumplimiento de los fideicomitentes a sus obligaciones contractuales.
26.9. Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE**, en relación con la presentación y actualización en forma veraz y verificable exigida por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT.
26.10. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza
26.11. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

Parágrafo Segundo: 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 al **FIDEICOMITENTE**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, y lo dispuesto en el presente contrato.

Parágrafo Tercero: Al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de terminación del **CONTRATO** previstas en este documento o en la ley, y haya lugar a la devolución de **RECURSOS**, la **FIDUCIARIA** procederá a girar tales **RECURSOS** a quien corresponda según el momento en

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA

63

que se presente la terminación de conformidad con las cláusulas de beneficio y liquidación del presente **CONTRATO.**

CAPÍTULO XVIII
LIQUIDACIÓN

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

27.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO.**

27.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.

27.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.

27.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe al **FIDEICOMITENTE**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.

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

FIDUCENTRAL S.A.

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

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE 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.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de 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 del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- ✓ Paz y Salvo del pago del predio.

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** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

Parágrafo Tercero: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente **CONTRATO**, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

En todo caso, la liquidación del **CONTRATO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos y bienes administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente **CONTRATO.**

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

28.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

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

En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA

60

instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.

28.3. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en el presente **CONTRATO, LA FIDUCIARIA,** transferirá los inmuebles fideicomitidos con la construcción hasta ese momento levantada a favor de los **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.

Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrarán a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO,** así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

Parágrafo: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación anticipada del presente **CONTRATO**, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

En todo caso, la liquidación del **CONTRATO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos y bienes administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente **CONTRATO.**

CAPÍTULO XIX
DOMICILIO

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

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S
Dirección: Transversal 19 A No. 98 – 12, Oficina 204
Ciudad: Bogotá D.C.
Teléfono: (601)7291526
Email: zitio.construcciones@gmail.com

LA FIDUCIARIA:
Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3
Teléfono: (601) 390 0800
Ciudad: Bogotá D.C.
Email: fiduciaria@fiducentral.com

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL FIDEICOMITENTE 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 al **FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIOS,** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso 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 del **FIDEICOMITENTE**, 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 al **FIDEICOMITENTE**, este 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 del **FIDEICOMITENTE**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al **FIDEICOMITENTE**, este 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 del **FIDEICOMITENTE** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

FIDUCENTRAL S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

65

Parágrafo: El procedimiento señalado en la presente ciáusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar al **FIDEICOMITENTE,** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES** según aplique.

CAPÍTULO XX
REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

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

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

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

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

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CAPÍTULO XXI

DIFERENCIAS – DEFENSOR DEL CLIENTE

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DEFENSOR DEL CLIENTE: EL FIDEICOMITENTE y los **BENEFICIARIOS** manifiestan que la **FIDUCIARIA** lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Cliente Financiero de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, conoce quien ostenta ese cargo en la **FIDUCIARIA**, que conoce las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Cliente Financiero, y que se le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Cliente con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 795 de 2003 y su Decreto Reglamentario 690 del mismo año, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO XXII
NIT.

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

CAPÍTULO XXIII
CONFLICTO DE INTERÉS

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

CAPITULO XXIV
MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

66

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

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

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que la **FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente **CONTRATO** será encargada de los datos personales y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, y que **EL FIDEICOMITENTE** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

TRIGÉSIMA OCTAVA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES.**

TRIGÉSIMA NOVENA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **EL FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** se obligan de manera separada e individual a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Para constancia de lo anterior, se suscribe en Bogotá D.C., en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 20 días del mes de enero del año 2025.

LA FIDUCIARIA,

22 ENE. 2025

LIA ISABEL TORREGROSA OJEDA
C.C. No. 45.761.991 de Cartagena
Representante Legal Suplente
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT. 800.171.372-1

FIDUCENTRAL S.A.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

NELSON ARMANDO RODRIGUEZ SILVA
C.C. No. 1.015.417.280 de Bogotá D.C
Representante Legal
ZITIO CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT. 901.202.113-1

ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO ALTOS DEL ROBLE VIS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/12/2023 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 03

MODELO FLUJO DE CAJA (Un (a) mes) 03PB

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
OTRO CONSTRUCCIONES SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	3. AREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	4. UNIDADES VENDIBLES	5. PLAZO (meses)	6. LOTES	
ALTOS DEL ROBLE VIS	808.3	180.42	19	0	0
7. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	8. FECHA DE ELABORACIÓN	9. INICIAMIENTO DE PROYECTO	10. FECHA TERMINACIÓN DE PROYECTO	11. FECHA ESTIMADA DE PAGO	
CARRERA 80 # 66 -19	2020-sep-01	2020-jul	2020-sep	2020-nov	

FILA VALIDACIÓN

FUENTES					Trimestre 0	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6	Trimestre 7	Trimestre 8	Trimestre 9	Trimestre 10	Trimestre 11	Trimestre 12	Trimestre 13	Trimestre 14	Trimestre 15	Trimestre 16	Trimestre 17	Trimestre 18	Trimestre 19	Trimestre 20	Trimestre 21
a) CESANTÍAS	800.000	800.000	0.000		800.000																					
c) RECURSOS PROPIOS	621.000	621.000	0.000			251.000	370.000	✓																		
d) CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																							
e) CRÉDITO PARTICULARES	580.218	580.218	0.000				170.000		304.218		106.000															
g) VENTAS FABRICACIÓN	1.080.000	1.080.000	0.000				300.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000													
h) VENTAS PROYECTO	2.520.000	2.520.000	0.000											2.520.000												
i) OTROS RECURSOS	0	0	0.000																							
m) TOTAL FUENTES	**6.401.218**	**6.401.218**	**0.000**			**251.000**	**840.000**	**120.000**	**424.218**	**120.000**	**226.000**	**120.000**	**120.000**	**2.520.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS						Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6	Trimestre 7	Trimestre 8	Trimestre 9	Trimestre 10	Trimestre 11	Trimestre 12	Trimestre 13	Trimestre 14	Trimestre 15	Trimestre 16	Trimestre 17	Trimestre 18	Trimestre 19	Trimestre 20	Trimestre 21
a) TERRENOS	800.000	800.000	0.000											800.000	✓											
b) COSTOS DIRECTOS	1.980.678	1.980.678	0.000				321.000	223.423	159.586	127.670	127.670	223.423	383.071													
c) COSTOS INDIRECTOS	535.000	535.000	0.000			19.438	19.438	19.438	19.438	19.438	19.438	38.219	38.219													
d) CUOTAS FINANCIERAS	80.139	80.139	0.000				0.953	0.953	0.953	0.953	0.953	0.953	0.953	43.007												
e) GASTOS DE VENTAS	80.139	80.139	0.000			27.952	18.539	13.521	13.521	9.760	9.760	9.760	4.507													
g) RECURSOS PROPIOS	621.000	621.000	0.000											621.000	✓											
h) CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																							
i) CRÉDITO PARTICULARES	580.218	580.218	0.000											580.218	✓											
j) OTROS PAGOS (*)	0	0	0.000																							
k) TOTAL USOS	**4.682.438**	**4.682.438**	**0.000**			**103.478**	**419.431**	**317.340**	**332.410**	**316.731**	**316.731**	**372.313**	**426.065**	**1.884.218**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
l) SALDO CAJA MENSUAL	**1.718.781**	**1.718.781**				**147.521**	**420.569**	**-197.340**	**110.809**	**-84.731**	**9.269**	**-160.313**	**-305.065**	**635.864**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
m) SALDO ACUMULADO						**147.521**	**833.089**	**635.808**	**856.861**	**811.833**	**815.333**	**655.181**	**83.097**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**	**718.781**

(*) OTROS INGRESOS (Especifique)

(*) OTROS PAGOS (Especifique)

N. OBSERVACIÓN

Se trabaja en recursos propios un valor por $251.000.000, provenientes de entidades financieras, los cuales destinan a cuotas iniciales y no crédito constructor.

17. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

18. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

173

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 15 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	ZITIO CONSTRUCCIONES SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	ALTOS DEL ROBLE VIS				
DIRECCIÓN:	CARRERA 50B 66 28				
APARTAMENTOS:	16	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					180 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					3.325.942 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					609 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					4.728.736 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 600.000	984.737 $/m²	20,8%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 1.565.878	2.569.962 $/m²	54,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 535.063	878.160 $/m²	18,6%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 90.139	147.939 $/m²	3,1%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 90.139	147.939 $/m²	3,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 2.881.219	4.728.736 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 3.600.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 718.781	20,0%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 600.000	20,8%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 621.000	21,6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 580.219	20,1%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 1.080.000	37,5%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 2.881.219	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	

AREAS DE VENTAS
Cifras en m2 (2)

1. Fecha elaboración:	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda:
	2732 CONSTRUCCIONES SAS	ALTOS DEL BOSQUE VIS

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año d que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	225.000	27,13	8.532	150,00	0,0	2033	$ 1.500.000
Valor mínimo	225.000	26,17	8.293	150,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	47		15	15	0		0
	0		0	0			
9. Observación:							
Plan masificación:							NO

Totales	15	$ 3.600.000	425,83 m²	$ 1.065.000			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Costo Inicial miles $	15. Precio vivienda smmlv/mil miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Costo Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	225.000	26,37	67.500	225.000	8.532	30,00%	VIS
2	202	225.000	27,13	67.500	450.000	8.293	30,00%	VIS
3	203	225.000	27,06	67.500	675.000	8.315	30,00%	VIS
4	204	225.000	26,17	67.500	900.000	8.598	30,00%	VIS
5	301	225.000	26,37	67.500	1.125.000	8.532	30,00%	VIS
6	302	225.000	27,13	67.500	1.350.000	8.293	30,00%	VIS
7	303	225.000	27,06	67.500	1.575.000	8.315	30,00%	VIS
8	304	225.000	26,17	67.500	1.800.000	8.598	30,00%	VIS
9	401	225.000	26,37	67.500	2.025.000	8.532	30,00%	VIS
10	402	225.000	27,13	67.500	2.250.000	8.293	30,00%	VIS
11	403	225.000	27,06	67.500	2.475.000	8.315	30,00%	VIS
12	404	225.000	26,17	67.500	2.700.000	8.598	30,00%	VIS
13	501	225.000	26,37	67.500	2.925.000	8.532	30,00%	VIS
14	502	225.000	27,13	67.500	3.150.000	8.293	30,00%	VIS
15	503	225.000	27,06	67.500	3.375.000	8.315	30,00%	VIS
16	504	225.000	26,17	67.500	3.600.000	8.598	30,00%	VIS
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANTICIPO Y LICENCIACIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDA	FECHA: 11-06-2024 CÓDIGO: PMR-FO-024 VERSIÓN: 5

96

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:		ALTOS DEL RODEO	
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	66
DIRECCIÓN:		CARRERA 94B No. 86a-28	
CONSTRUCTORA:		EDIFICADORA CENTENO SAS	
FECHA (dd/mm/aa):		21/06/25	

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique si aportará la certificación mediante el cual demuestra el cumplimiento de los lineamientos técnicos

☐ SI ☑ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EG-U-2.2 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 ambiental 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 ubicado en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
En caso de responder sí, se debe presentar estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por encima permitido que el nivel de ruido de fondo (leq) en las habitaciones no supere los valores dados por la curva NC 30

☐ SI ☑ NO

2.4. ¿El predio se encuentra (marcar parcial o totalmente en) las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de los 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
"Cualquier otra afectación de la estructura ecológica principal en el mapa "CG-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☑ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por remoción en masa urbano y de expansión"?

☐ SI ☑ NO

2.6. ¿El valor por citado (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Seleccione lo que aplique.

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	☐
* Materiales pesados reciclados en un valor de 5% del costado como costo del proyecto	☑
* Productos o Materiales que emplee con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)	☑
* Materiales con certificados ambientales para construcción y post consumo	☐
* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de emisiones orgánicos volátiles: Pinturas Mate: < 50 g/L Pinturas Brillantes: < 100 g/L Pinturas Doble Mate: < 150 g/L	☑
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14025 vs. semejante	☑
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14025 vs. semejante sobre materiales	☑
* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos una alternativa Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044	☐
* Materiales que cumplan con algunos ecosistemas y sostenibles tipo: Reporte GRI, B Corporation, Huella HC, ISO 14001, ISO 26000 o su equivalente de industria como Punto Verde, Protocolo de Montreal, CCRR, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.	☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados


2.8. PILOTES

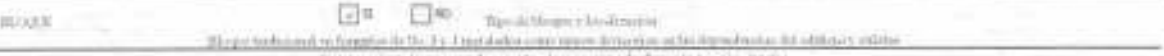
☑ SI ☐ NO Tipo de pilote especificado


2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica


2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1 LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización


2.10.2 BLOQUE ☑ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización


2.10.3 OTRA(S) TIPO(S) ☐ SI ☑ NO Tipo de bloque y localización
N/A

2.11. PAÑETES

En caso de que el proyecto [illegible] que no sean pintados [illegible] en acabado [illegible] y [illegible] y localización

Todas las divisiones en bloque No. 1 y No. 4 [illegible] por [illegible] de [illegible] 1.4

[illegible] los [illegible] con un acabado de [illegible]

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	☑ SI	☐ NO	LAMINA COLD ROLLED	☐ SI	☑ NO
P.V.C.	☐ SI	☑ NO	OTRA	☐ Cual?	

Describa el tipo de vidrio a utilizar en las habitaciones (especificar color y marca) [illegible] 3+3 [illegible] en [illegible] color [illegible]

Espesor del vidrio [illegible] 3+3

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar

[illegible]

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar

[illegible]

[illegible]

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar

[illegible]

Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del área de cubierta [illegible] 60%

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar

[illegible]

[illegible]

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar

[illegible]

[illegible]

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar

2 Tanques de reserva de agua de polietileno con capacidad de 3000L ubicados en cubierta

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del [illegible] se implementó según el Cumplimiento de la RS-[illegible] "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado"

☑ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto [illegible] de [illegible] con las aves y los [illegible] de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☑ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características
3.1. ASCENSOR	☐ SI	☑ NO	N/A
3.2. VIDRIO CÁMARAS	☐ SI	☑ NO	N/A
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☑ SI	☐ NO	Ubicadas en nuevos principales con [illegible]
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	N/A
3.5. SALÓN COMUNAL	☐ SI	☑ NO	N/A
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☑ NO	N/A
3.7. SAUNA	☐ SI	☑ NO	N/A
3.8. TURCOS	☐ SI	☑ NO	N/A
3.9. PISCINA	☐ SI	☑ NO	N/A
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☐ NO	Ubicado en piso 1 no habitable con terminado en placa de concreto
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	Ubicado en piso 1 no habitable con terminado en placa de concreto
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☑ NO	N/A
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐ SI	☑ NO	N/A

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 61.1 ? y/o la norma que la modifique o sustituya ☑ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2°K? ☑ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☑ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar

Closet en aglomerado con terminado en fórmica clase de 2 a 3 cuerpos

[illegible]

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar

Puerta [illegible] en aglomerado con acabado en fórmica clase

[illegible]

4.6.5. PUERTAS INTERIORES	Características y materiales a utilizar	
	Puerta contrachapada en aglomerado con acabado en formica clara	
	incluye marco, hoja y cerradura	

97

4.7. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar	
4.7.1. ZONAS COMUNES	Porcelanato Piqueta Importado	
4.7.2. HALLES	Porcelanato Piqueta Importado	
4.7.3. HABITACIONES	Porcelanato Piqueta Importado	
4.7.4. COCINAS	Porcelanato Piqueta Importado	
4.7.5. PATIOS	Porcelanato Piqueta Importado	

4.8. ACABADOS MUROS EXTERIORES	Materiales a utilizar
	Pintura sobre estuco
	Vidrio claro, fachada cortina, ventanas

4.9. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar	
4.9.1. ZONAS COMUNES	Pintura color pastel y vinilos Materiales: Agua, cemento, pintura, estuco	
4.9.2. HABITACIONES	Pintura color pastel y vinilos Materiales: Agua, cemento, pintura, estuco	
4.9.3. COCINAS	Pintura color pastel y vinilos Materiales: Agua, cemento, pintura, estuco	
4.9.4. PATIOS	Pintura color pastel y vinilos Materiales: Agua, cemento, pintura, estuco	

4.10. COCINAS			Características	
4.10.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	N/A	
4.10.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Estufa en acero inoxidable	
4.10.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	Mueble superior e inferior en aglomerado con laminado en formica clara	
4.10.4. MESON	☑ SI	☐ NO	Mesón en granito	
4.10.5. CALENTADOR	☐ SI	☑ NO	N/A	
4.10.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	Lavadero en poceta con mueble en aglomerado con laminado en formica clara	
4.10.7. TIENE CARACTERISTICAS ESPECIALES PARA DISCAPACIDAD			☐ SI ☑ NO	

4.11. BAÑOS			Características	
4.11.1. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	Mueble en aglomerado laminado en formica clara con puertas y entrepaños	
4.11.2. ESPEJOS BAÑO	☑ SI	☐ NO	Espejos cristal sin marco, antideslizante	
4.11.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	Enchape cerámico	
4.11.4. DIVISIONES	☑ SI	☐ NO	Divisiones de baño en vidrio templado 4mm con bisel con herrajes en acero	
4.11.5. BAÑOS	☑ SI	☐ NO	Equipo con sistema tipo ilusión con porcelana en aluminio	
4.11.6. GRIFERIA ARQUITECTONICA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga	4.8
4.11.7. GRIFERIA LAVAMANOS ARQUITECTONICA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	5.7
4.11.8. GRIFERIA LAVAPLATOS ARQUITECTONICA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	5.7
4.11.9. DUCHA ARQUITECTONICA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	N/A

4.12. ILUMINACION			Características	
4.12.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑ SI	☐ NO	Luz cálida de 3W	
4.12.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☐ SI	☑ NO	N/A	
4.12.3. ILUMINACION ESPECIALIZADA COMUNES	☑ SI	☐ NO	Luz cálida de 3W	
4.12.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Luz cálida de 9W	
4.12.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☑ NO Sensor ☑ SI ☐ NO	
4.12.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☑ NO Sensor ☑ SI ☐ NO	
4.12.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☑ NO Sensor ☑ SI ☐ NO	

4.13. ILUMINACION NATURAL	Cumple con el Capítulo 10.4.2.2 del RETILAP por los espacios correspondientes respondidos	☑ SI ☐ NO

		Características	
4.13.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	Ventanería con dimensiones para techo
4.13.2. ESTUDIO	☐ SI	☑ NO	N/A
4.13.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	Ventanería con dimensiones para techo

NOTA: Este formato debe ser diligenciado debidamente en el computador, impreso en Planos y debe ser radicado en planoteca en la sala de curaduría. En el caso de cambiar de especificaciones sobre dichos acabados antes de proceder a las visitas bajo las normas establecidas, para lo cual se anexa por escrito las fechas que se verificaran con los números especificados aquí y se radicaran los mismos especificaciones ante la DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Si durante que este formato pueda ser hecho se anexa por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe incumplimiento de acabados, se le dará inicio a un proceso sancionatorio.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exime al constructor y/o propietario 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.

Nok

Firma representante legal o persona natural

98

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-22-1732	1
Acto Administrativo No. 11001-1-23-0440	FECHA DE RADICACIÓN	
	13-jul.-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 ENE 2023 FECHA DE EJECUTORIA: 20 FEB 2023	CATEGORÍA: III	

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 870 de 2017

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 50 B 68 20 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0064LMMD Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050C244411, Número de Manzana Catastral 010 y los(as) de manzana catastral 009, Manzana Urbanística H68/37 del Lote Urbanístico 10, correspondiente a la Urbanización SAN MIGUEL (Localidad Barrios Unidos). PARA UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) PISOS HABITABLES MÁS UNO (1) NO HABITABLE DESTINADA AL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S. (DIECISÉIS (16) UNIDADES) CON DOS (2) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y UN (1) BICICLETERO. Titular(es): ZITO CONSTRUCCIONES SAS (PROPIETARIO Y CONSUNERO) con NIT 901203113-1 (Representante Legal: RODRIGUEZ SILVA NELSON ARMANDO con CC. 1015417280). Constructor responsable: RODRIGUEZ SILVA NELSON ARMANDO con CC 1015417280 Mat: 25700-238575CND . Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 22 Decreto Distrital 0191 DE 2021		c. SECTOR NORMATIVO: 18	c. USOS: I	d. EDIFICI A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL		f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION		h. MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓ:	LACUSTRE-300	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	B
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	3
Vivienda Multifamiliar	SI	No Aplica	16	2	0	1		
Sistema: Lote Individual	Total despues de la intervención:		16	2	0	1		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	ALTOS DEL ROBLE	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	160.42
SOTANO (S)	0.00
SEMISOTANO	0.00
PRIMER PISO	114.58
PISOS RESTANTES	494.72
TOTAL CONSTRUIDO	609.30
LIBRE PRIMER PISO	65.82

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	609.30	0.00	0.00	609.30	0.00	0.00	0.00	609.30
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	609.30	0.00	0.00	609.30	0.00	0.00	0.00	609.30
GESTION ANTERIOR				0.00		DEMOLICIÓN TOTAL:		290.10
TOTAL CONSTRUIDO				609.30	H. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	4
b. ALTURA MAX EN METROS	15.40
c. SOTANOS	0
d. SEMISOTANO	0
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCION	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SI
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACION	0.64
j. INDICE DE CONSTRUCCION	3.87

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL		
LATERAL		
POSTERIOR	5.80	1
POSTERIOR		
ENTRE EDIFICACIONE		
PATIOS		

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO

a. ANTEJARDIN	3.00 metros por la KR 50 B
	NO APLICA
b. CERRAMIENTO	Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0.00 mts
c. VOLADIZO	0.60 metros por la KR 50 B
	NO APLICA
d. RETROCESOS	
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	0.00

4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN:	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	143.00	137.84
SERVICIOS COMUNALES	26.00	25.31
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0.00

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA - PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS EN CONCRETO DUO
c. METODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

CURADORA 1 6575

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (8) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (8)

6. PRECISIONES Y/O ERRORES DEL PROYECTO

1. UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ANTERIOR.
2. AREA Y LINDEROS SEGUN FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.
3. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN SECTOR ANTIGUO Y CONSOLIDADO.
4. LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 90708 DE AGOSTO 30 DE 2013 ARTICULO 2 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEDAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR CODENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AEREAS.
5. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONTRATAR LOS AVALUOS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 803 DE 2007 y 394 DE 2018 - CARTILLA DE AVALUOS.
6. LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORresponde A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
7. CUENTA CON OFICIO NÚMERO 2-2021-61808 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 OTORGADO POR LA DIRECCIÓN DEL SERVICIO AL CIUDADANO EN EL QUE SE INDICA QUE EL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RESERVA VIAL PARA LA MALLA VIAL ARTERIAL DEL DISTRITO.
8. EL PROYECTO PREVE UNA PROPUESTA ALTERNATIVA PARA EL DESARROLLO DE UNA VIVIENDA DESTINADA A PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
9. SE APRUEBAN 17.50 METROS LINEALES DE CERRAMIENTO DEL AISLAMIENTO POSTERIOR EN EL PRIMER PISO Y 44.80 METROS LINEALES DE CERRAMIENTO UBICADO EN PISOS SUPERIORES . ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016. TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DEL 2.2.3 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE H.8 DE NSR-10. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO JUAN DIEGO RAMIREZ JIMENEZ, M.P. 15202-347008SYC. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN EL TÍTULO J Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.8.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS. SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0047 DE 2012 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

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

SEGÚN LA UPZ 22 - DOCE DE OCTUBRE, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GOBERNADO DE PLUVIAL/A.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Dirección Grupo	FIRMA CURADORA
			ARQUITECTA T.P. 25700-238575	

EVELYN RAMIREZ AREA ARQUITECTA T.P. 25700-126607 CPNT

ARQUITECTO T.P. A2282004-79169206

Scanned with CamScanner

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-22-1732	2
Acto Administrativo No. 11001-1-23-0440	FECHA DE RADICACIÓN	
	13-jul.-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 ENE 2023 / FECHA DE EJECUTORIA: 20 FEB 2023	CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	0002352000029	20-ene-23	606,30	$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la 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, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.

5. Someterse al proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalen las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.

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

7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. 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.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

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

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

15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.

16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2016).

20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.

21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).

22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.

23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015).

24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.

25. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008).

26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MIAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).

27. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, lote individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare al indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

29. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

30. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyan o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40926 de 2018.

31. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

Scanned with CamScanner