Alcaldía Municipal de Chia

GESTION DE SE

RADICACION DE DOCUMENTOS

15/03/2022 09:42:34 a.m. ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Al contestar cite este No.: 20229999908257

Tip. Comunicacion: COMUNICACION OFICIAL RECIBIDA

Tip. Documento: PERMISO DE VENTAS O ENAJENACION

Remitido a: DIRECCION DE URBANISMO

Anexos: FOLIOS(67)

¡Información: Presente este documento o llame al

DIRECCION DE URBANISMO

En cumplimiento a lo dispuesto en el Articulo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Articulo 185 del Decreto 019 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 solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el Articulo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, 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 Articulo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S	**2. Identificación** 900.362.359-6	
3. Representante Legal de la Persona Jurídica LADY JOHANA SABOYA RODRIGUEZ	**4. Registro para la ajenacion de Inmuebles** 165-22	
5. Dirección para notificación Carrera 11 #98-07 OF. 701 Edificio Green Office Corporativo pijao	**6. Correo Electrónico** juliethcastro@grupopijao.co	**7.Telefono** 3123626638 - 300 6177253

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) VERDHIA CHIA		
9. Número y Tipo de Vivienda 340 Apartamentos VIS	**10. Viviendas, distribuidas en:** VIS Vivienda de interés social, pecio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio>135 smmlv : 340 apartamentos vis	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 1 #21-46 / av. Chilacos 1E-33		**12. Vereda**
13. Estrato Tres (3)	**14. Número de pisos** Once (11)	**15. Número de Garajes** 107 unidades
16. Licencia de urbanismo No. 2021262		**17. Licencia de construcción No.** 2021262
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 3148 M2	**19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2)** 11.844,54 M2	**20. Área a construir para esta rad. (m2)** 11.844,54 M2

21. Matricula Inmobiliaria (s) 50N-20440734, 50N-251087

22. Zona de alto impacto	SI	NO x	**23. Obras de mitigación :** NO		% de avance físico
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:			$ 0		%
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? SI, Etapa de preventa	Escritura No N/A		Fecha N/A	Notaria N/A	
26. Tiene gravamen hipotecario? NO	Escritura No N/A		Fecha N/A	Notaria N/A	
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI, FAI VERDHIA CHIA	Entidad Fiduciaria CREDICORP FIDUCIARIA S.A		Escritura N/A	Fecha N/A	Notaria N/A
28. Existe Fiducia de administración de recursos? SI			Contrato FAI VERDHIA	Vigencia 18 MESES	Prorroga

RADICACION DE DOCUMENTOS

1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. **2.** Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirientes. **3.** Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. **4.** Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. **5.** Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006.**6.** Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)	**Radicación de Doc. No.**	**Fecha**
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día:	
Juleth Fernanda Castro Sandoval Nombre y firma del solicitante		
Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que radica	

Observaciones:

En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 Dc 2180/06 y Art.2 Dc 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 que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art.71, Ley 962/05)

PIJAO
DESARROLLOS
CORPORATIVOS

Bogotá, 14 de marzo de 2022

Señores
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Secretaria de planeación de Chía
Cundinamarca

Referencia: Radicación de documentos para permiso de ventas

Por medio de la presente se hace entrega de la información necesaria para obtener el permiso de enajenación del proyecto VERDHIA CHIA

- Se adjunta formulario de radicación de documentos. 1 folio
- Certificados de libertad y tradición. 50N-20440734 – 50N251087. 8 folios
- Copia de los modelos de contrato. 49 folios
- Poder de propietario. 1 folio
- Copia de cedula de propietarios. 2 folios
- Copia cedula de la apoderada. 1 folio
- Presupuesto financiero. 1 folio
- Copia de la licencia de construcción. 4 folios

Cordialmente,

JULIETH CASTRO SANDOVAL
Apoderada
Pijao Desarrollos Corporativos s.a.s

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

Certificado generado con el Pin No: 220127487453998479 **Nro Matrícula: 50N-20440734**

Pagina 1 TURNO: 2022-42742

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 06:33:08 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA
FECHA APERTURA: 09-11-2004 RADICACIÓN: 2004-84572 CON: ESCRITURA DE: 03-11-2004
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 716 de fecha 30-06-2004 en NOTARIA UNICA de CHIA LOTE # 3 con area de 760.02 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 1254 DEL 28-07-12 AREA DEL TERRENO: 746 MTS2.

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
50N - 300603

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-11-2004 Radicación: 2004-84572

Doc: ESCRITURA 716 del 30-06-2004 NOTARIA UNICA de CHIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LOTEO: 0920 LOTEO

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

A: ZAMBRANO DE CAMELO ANA ELVIRA **CC# 21020793 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-06-2012 Radicación: 2012-47686

Doc: SENTENCIA S/N del 29-05-2012 JUZGADO 1 PROMISCUO DE FAMILIA de ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ZAMBRANO DE CAMELO ANA ELVIRA CC# 21020793
A: CAMELO ZAMBRANO DAVID **CC# 19160225 X 1/7 PARTE**
A: CAMELO ZAMBRANO GLORIA ESPERANZA **CC# 35472987 X 1/7 PARTE**
A: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO **CC# 7475933 X 1/7 PARTE**
A: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO **CC# 2993059 X 1/7 PARTE**
A: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO **CC# 80398513 X 1/7 PARTE**

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 06:33:08 PM

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

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

A: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO **CC# 2994172** **X 1/7 PARTE**

A: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL **CC# 80397624** **X 1/7 PARTE**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-08-2012 Radicación: 2012-65831

Doc: ESCRITURA 1254 del 28-07-2012 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ART.49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902 CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ART.49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) AREA: 746 MTS2.

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

A: CAMELO ZAMBRANO DAVID **CC# 19160225** **X**

A: CAMELO ZAMBRANO GLORIA ESPERANZA **CC# 35472987** **X**

A: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO **CC# 7475933** **X**

A: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO **CC# 2993059** **X**

A: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO **CC# 80398513** **X**

A: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO **CC# 2994172** **X**

A: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL **CC# 80397624** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-01-2013 Radicación: 2013-563

Doc: ESCRITURA 3947 del 27-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION

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

DE: CAMELO ZAMBRANO DAVID CC# 19160225

DE: CAMELO ZAMBRANO GLORIA ESPERANZA CC# 35472987

DE: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO CC# 7475933

DE: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO CC# 2993059

DE: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO CC# 80398513

DE: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO CC# 2994172

DE: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL CC# 80397624

A: FIDUCCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 732-1737 **X NIT 8300551163**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-05-2014 Radicación: 2014-31941

Doc: ESCRITURA 759 del 03-04-2014 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $3,000,000,000

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

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

DE: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NO. 732-1737 NIT 8300551163

A: INVERSIONES HUNZA S.A.S. **NIT# 9003836956 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

"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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-42742 **FECHA: 27-01-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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

Certificado generado con el Pin No: 220127408153998480 **Nro Matrícula: 50N-251087**

Pagina 1 TURNO: 2022-42743

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 06:33:09 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA
FECHA APERTURA: 08-11-1974 RADICACIÓN: 7465426 CON: DOCUMENTO DE: 07-06-1994
CODIGO CATASTRAL: **00000040744**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 3.068. METROS2. Y LINDA POR EL ORIENTE, CON EL LOTE DE PROPIEDAD DE BLANCA OSPINA V DE DONOSO EN EXTENSION DE 95.00 METROS MOJONES AL MEDIO, POR EL OCCIDENTE; CON EL LOTE DE CRISTOBAL HERRERA DONOSO EN EXTENSION DE 95.00 METROS MOJONES AL MEDIO, POR EL NORTE, CON ALFONSO MARTINEZ VALLADO AL MEDIO EN EXTENSION 32.40 METROS, POR EL SUR, CON TERRENOS DE ZACARIAS TOVAR O PEDRO TOVAR VALLADO AL MEDIO EN EXTENSION DE 32.40 METROS."=== ..SEGUN ESC.645 DEL 03-07-2009,NOT.1 DEL CIRCULO DE CHIA EL AREA DE LA PARTE RESTANTE ES DE 2.572,12M2 LINDEROS CONFORME AL DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

QUE: LEOPOLDINA DONOSO VDA DE HERRERA ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SOFIA HERRERA POR ESCRITURA # 226 DEL 12 DE JULIO DE 1937 DE LA NOTARIA DE CHIA----

---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION . SAN JUAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-06-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 108 del 12-03-1957 NOTARIA de CHIA VALOR ACTO: $2,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DONOSO VDA DE HERRERA LEOPOLDINA

A: HERRERA DONOSO MARIA LUISA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 21 del 24-01-1961 NOTARIA de CHIA VALOR ACTO: $5,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DONOSO OSPINA ALFONSO CC# 213975 X

DE: HERRERA DONOSO MARIA LUISA

DE: ROBAYO DE DONOSO JULIA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-03-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 47 del 09-02-1963 NOTARIA de CHIA VALOR ACTO: $6,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DONOSO OSPINA ALFONSO CC# 213975

DE: ROBAYO DE DONOSO JULIA

A: CAMELO GOMEZ CLEMENTE JOSE DAVID CC# 222552

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-12-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 421 del 20-11-1966 NOTARIA de CHIA VALOR ACTO: $12,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAMELO GOMEZ CLEMENTE JOSE DAVID CC# 222552

A: LOPEZ GOMEZ PEDRO ALFONSO CC# 124908 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-08-1985 Radicación: 1985-97599

Doc: ESCRITURA 484 del 14-07-1985 NOTARIA UNICA de CHIA VALOR ACTO: $400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA.

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

DE: LOPEZ GOMEZ PEDRO ALFONSO CC# 124908

A: CAMELO GOMEZ CLEMENTE JOSE DAVID CC# 222552 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-02-2009 Radicación: 2009-13702

Doc: SENTENCIA S/N del 05-12-2008 JUZGADO DE FAMILIA de ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CAMELO GOMEZ CLEMENTE JOSE DAVID CC# 222552

A: CAMELO ZAMBRANO DAVID X

A: CAMELO ZAMBRANO GLORIA ESPERANZA X

A: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO X

A: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO X

A: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO X

A: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127408153998480 **Nro Matrícula: 50N-251087**

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 06:33:09 PM

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

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

A: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-05-2009 Radicación: 2009-37048

Doc: OFICIO 275 del 08-05-2009 BANCO INMOBILIARIO de CHIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO SOBRE UN AREA DE 121.88 M2

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA

A: CAMELO ZAMBRANO DAVID X

A: CAMELO ZAMBRANO GLORIA X

A: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO X

A: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO X

A: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO X

A: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO X

A: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-07-2009 Radicación: 2009-53767

Doc: OFICIO 441 del 06-07-2009 BANCO INMOBILIARIO de CHIA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA.

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

DE: BANCO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE CHIA

A: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO X

A: Y OTROS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-07-2009 Radicación: 2009-56904

Doc: ESCRITURA 645 del 03-07-2009 NOTARIA 1 de CHIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ART.49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902 ACTUALIZACION AREA 2.694M2 Y LINDEROS.SEGUN CERTIFICADO DE AGUSTIN CODAZZI

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

A: CAMELO ZAMBRANO DAVID	**CC# 19160225**	X
A: CAMELO ZAMBRANO GLORIA ESPERANZA	**CC# 35472987**	X
A: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO	**CC# 7475933**	X
A: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO	**CC# 2993059**	X
A: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO	**CC# 80398513**	X
A: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO	**CC# 2994172**	X
A: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL	**CC# 80397624**	X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127408153998480 **Nro Matrícula: 50N-251087**

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 06:33:09 PM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-07-2009 Radicación: 2009-56904

Doc: ESCRITURA 645 del 03-07-2009 NOTARIA 1 de CHIA VALOR ACTO: $26,813,600

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: CAMELO ZAMBRANO DAVID CC# 19160225

DE: CAMELO ZAMBRANO GLORIA ESPERANZA CC# 35472987

DE: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO CC# 7475933

DE: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO CC# 2993059

DE: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO CC# 80398513

DE: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO CC# 2994172

DE: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL CC# 80397624

A: MUNICIPIO DE CHIA **NIT# 8999991728**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-01-2013 Radicación: 2013-563

Doc: ESCRITURA 3947 del 27-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION

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

DE: CAMELO ZAMBRANO DAVID CC# 19160225

DE: CAMELO ZAMBRANO GLORIA ESPERANZA CC# 35472987

DE: CAMELO ZAMBRANO HUGO ORLANDO CC# 7475933

DE: CAMELO ZAMBRANO JORGE AURELIO CC# 2993059

DE: CAMELO ZAMBRANO JORGE MARIO CC# 80398513

DE: CAMELO ZAMBRANO LUIS ARTURO CC# 2994172

DE: CAMELO ZAMBRANO RAFAEL CC# 80397624

A: FIDUCCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 732-1737 **X NIT 8300551163**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-05-2014 Radicación: 2014-31941

Doc: ESCRITURA 759 del 03-04-2014 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $3,000,000,000

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

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

DE: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NO. 732-1737 NIT 8300551163

A: INVERSIONES HUNZA S.A.S. **NIT# 9003836956X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 220127408153998480 **Nro Matrícula: 50N-251087**

Pagina 5 TURNO: 2022-42743

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 06:33:09 PM

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

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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

10 -> 20591335FRANJA DE TERRENO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 09-08-1994

EN LINDEROS AREA CORREGIDA VALE HET6SC 19-12-89.

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-42743 **FECHA: 27-01-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

PROMESA DE COMPRAVENTA – CREDITO CON SUBSIDIO
PROYECTO VERDHIA CHIA

Entre los suscritos, PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS, identificada con Nit. 900.362.359-6, representada en este acto por la persona indicada en el capítulo VI - Datos Generales, en adelante LA PROMETIENTE VENDEDORA y EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), señalado(s) en el capítulo VI - Datos Generales se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales.

0 - INDICE DE CONTENIDO

PARTE I

PROMESA DE COMPRAVENTA – CREDITO CON SUBSIDIO
PROYECTO VERDHIA CHIA

PARTE 2

CAPÍTULO VI - DATOS GENERALES
TRIGESIMA SEXTA.- DATOS GENERALES.
TRIGESIMA SEPTIMA.-SUSCRIPCIÓN.

CAPÍTULO I – OBJETO Y DESCRIPCIÓN

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a transferir a EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) y este (os) a su turno, se compromete(n) a adquirir de aquella a titulo de Compraventa, el derecho de dominio y posesión del (los) inmueble(s) indicado(s) en el capítulo VI - Datos Generales, del EDIFICIO VERDHIA CHIA cuya ubicación, área total construida y demás generalidades, figuran descritos en el capítulo VI - Datos Generales

Los linderos del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encontrará(n) definidos en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO VERDHIA CHIA, y se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa, con el otorgamiento de la escritura por medio de la cual se constituya el régimen de propiedad horizontal.

El(los) número(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa será(n) el que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, asignará con la inscripción y/o adición de las etapas del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Estas situaciones son conocidas y aceptadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) deja(n) expresa constancia, que identificaron sobre los planos el(los) inmueble(s) que promete(n) comprar y de que por lo tanto no tiene(n) duda ni salvedad alguna que hacer en cuanto a su localización, dimensiones y demás especificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: En esta promesa de venta queda comprendido el derecho proporcional a las zonas comunes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A pesar de la determinación dada a la superficie y a los linderos, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno.

PARÁGRAFO TERCERO.- ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS: Las especificaciones constructivas han sido presentadas a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en la Sala de Ventas, quien(es) declara(n) conocerlas, está(n) conforme(s) y las acepta(n) expresamente, además se encuentran señaladas en la memoria descriptiva y en los planos del PROYECTO. Pese a lo anterior, LA PROMETIENTE VENDEDORA se reserva el derecho de cambiar sin aviso previo alguno a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquiera de las especificaciones por otras de iguales o mejores características, conforme a lo reglado por la ley de protección al consumidor, sin que esto afecte la presente compraventa ni las obligaciones surgidas como consecuencia de ella, por lo que en tal evento no habrá lugar a reconocimiento de indemnización o reparación alguna a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, no responderá por cualquier modificación que realice(n) EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) en las unidades privadas ni en los bienes comunes a partir de la fecha de entrega. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO QUINTO: Las especificaciones de construcción del EDIFICIO VERDHIA CHIA aparecen indicadas en el planteamiento arquitectónico que está protocolizado con el Reglamento

de Propiedad Horizontal. En caso de que se le entregare a EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) algún catálogo promocional y planos ambientados, se advierte que el mobiliario y demás elementos decorativos no forman parte del objeto del presente contrato y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a LA PROMETIENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) se compromete a no intervenir directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa.

CLÁUSULA SEGUNDA.- DESCRIPCIÓN DEL LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN: El(Los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa, se encuentra(n) ubicado(s) en el Municipio de Chía, departamento de Cundinamarca y hacen parte del EDIFICIO VERDHIA CHIA, y la identificación, cabida y linderos del lote de terreno de mayor extensión, donde se construye es el siguiente:

Lotes de terreno ubicados en la Carrera 1 No. 21 - 46/72 y Avenida Chilacos No. 1E – 33 del Municipio de Chía Cundinamarca, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-20440734 y 50C-251087 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C, cedulas catastrales 01-00-0173-0011-000 y 01-00-0173-0009-000, con un área de terreno conjunta de 3440 M2, cuya descripción y linderos se encuentran contemplados en la Escritura Pública No. 645 de 3 de julio de 2009 de la Notaria 1 de Chía y la Escritura Pública 1254 de 28 de julio de 2012 de la Notaria 2 de Chía, respectivamente, los cuales las partes transcribirán en la Escritura Publica de Compraventa que perfección el presente contrato.

CLAUSULA TERCERA.- TRADICIÓN: EL TERRENO sobre el cual se desarrolla el proyecto VERDHIA CHIA es de propiedad del patrimonio autónomo denominado FAI VERDHIA CHIA VIS, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A, Patrimonio Autónomo constituido mediante documento privado de fecha 22 de febrero de 2022, el cual fue adquirido así:

a. (_)
b. La construcción del EDIFICIO VERDHIA CHIA que accede al lote de terreno, es de propiedad de PIJAO DESARROLLOS CONRPORATIVOS SAS, por levantarla por su cuenta y riesgo, con sujeción a la licencia de construcción que para el efecto le fue otorgada.

CLÁUSULA CUARTA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA, manifiesta(n) que el(los) inmueble(s) objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, no ha(n) sido enajenado(s) o prometido(s) en venta por acto anterior al presente, ni arrendados por escritura pública, ni dados en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta una constituida mediante escritura pública (_), la cual garantiza exclusivamente los créditos obtenidos para garantizar el desarrollo del PROYECTO VERDHIA CHIA. La Hipoteca será cancelada respecto a el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato en la misma escritura pública en que se transfiera el derecho de dominio y posesión del(los) inmueble(s) de objeto de este contrato a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a pagar el valor de la prorrata del crédito respaldado con la garantía hipotecaria antes citada, de tal forma que el BANCO libere la misma respecto del inmueble (s) objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento del(los) inmueble(s) objeto de este contrato tanto por evicción como por vicios redhibitorios.

CLAUSULA QUINTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: El(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2.001, incorporándolo al EDIFICIO VERDHIA CHIA, el cual hará parte integrante del presente contrato y de

la escritura de venta que lo perfeccione, el cual EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que se someterá(n) a los términos y condiciones que allí se prevén para el EDIFICIO VERDHIA CHIA y se obliga(n) a observarlo estrictamente, y queda(n) en un todo sujeto al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento.

PARAGRAFO PRIMERO: El (los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) exclusivamente a los fines previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La destinación no podrá ser variada por el(los) adquirente(s) o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SÉGUNDO: El EDIFICIO VERDHIA CHIA cuenta con la Licencia de Construcción, indicada en el capítulo VI - Datos Generales.

CAPITULO II: PRECIO Y FORMA DE PAGO

CLÁUSULA SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa es la suma descrita en el capítulo VI - Datos Generales.

Los derechos económicos derivados del presente contrato han sido cedidos por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA al FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, identificado con el NIT. 900.531.292-7.

Como consecuencia de lo antes manifestado, el precio del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato será pagado por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) al patrimonio autónomo denominado FAI VERDHIA CHIA VIS, administrado por el Fiduciario, mediante consignación en la cuenta Bancaria indicada en el capítulo VI - Datos Generales.

A partir de la fecha cualquier pago que se realice a persona distinta del FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, se entenderá como no realizado.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente contrato, se notifica(n) de la cesión antes mencionada y se obliga(n) a realizar los pagos directamente a la cuenta corriente indicada en el capítulo VI – Datos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes pactan el veinte (20%) del precio del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a título de arras retractatorias, pacto este que se encontrará vigente hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, respecto de las cuales regirá lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio y demás normas concordantes, para el caso de que alguna de las partes se retracte del negocio objeto de esta promesa de compraventa, sin necesidad de acudir a la vía judicial en caso de retracto.

En cualquier evento, cuando EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se retracte(n) del negocio, LA PROMETIENTE VENDEDORA, haciendo efectivo el pacto de arras, podrá descontar de las sumas a devolver, la suma determinada como pacto de arras.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes de este contrato acuerdan que los dineros que deben cubrirse el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida, deberán pagarse únicamente al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, a la cuenta corriente indicada en el capítulo VI - Datos Generales, consignación que deberá realizarse a más tardar el día de la firma de la escritura o con una antelación no menor cinco días hábiles, si se realiza en cheque con el fin de que a la fecha de la escritura éste valor se encuentre debidamente acreditado. En lo que respecta a los pagos que deban efectuarse por concepto de derechos de anotación y registro e impuestos de registro, deben cancelarse únicamente mediante cheque de gerencia, a nombre de las entidades beneficiarias de dichos pagos.

PARAGRAFO TERCERO.- MANEJO DE LAS CUENTAS AFC: En los casos de traslados de recursos de cuentas AFC para el pago del precio de (los) inmueble(s) objeto de este contrato, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) faculta a la PROMITENTE VENDEDORA a restituir a la cuenta AFC el producto de los dineros trasladados; por lo tanto en el evento en que se resuelva la compraventa prometida, LA PROMITENTE VENDEDORA girará estos recursos a fin de que el banco que administre la cuenta AFC pueda deducir la retención en la fuente y las sanciones a que haya lugar por el retiro de estos dineros, en el evento que dichos dineros sean girados a. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) este(os) se obliga(n) a realizar el traslado respectivo a la entidad financiera que administre la cuenta AFC.

CLÁUSULA SEPTIMA.- SOLICITUD DE CRÉDITO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) para con LA PROMETIENTE VENDEDORA a presentar una solicitud de crédito ante EL BANCO, a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de firma de la presente promesa de compraventa, por una suma igual al crédito referido, de conformidad con el reglamento de Crédito de la respectiva Entidad, asumiendo el trámite y la gestión del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) con LA PROMETIENTE VENDEDORA so pena de incumplimiento, y como consecuencia aplicación del pacto de arras por retracto, a: 1). Preservar y mantener las condiciones de elegibilidad que le permitieron la aprobación del crédito 2). Presentar treinta (30) días antes de la fecha de firma de la escritura que perfecciona este contrato una constancia de vigencia de aprobación del crédito 3). Informar de forma inmediata a la ocurrencia de cualesquier causal que afecte la condición de elegibilidad crediticia 4). Realizar en un plazo de quince (15) días calendario a partir de la aprobación del crédito por EL BANCO los trámites requeridos para perfeccionar el crédito.

PARAGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que las entidades financieras exigen para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar al BANCO toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, dentro de los Noventa (90) días corrientes anteriores a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y a suministrar a EL (LA) EL BANCO toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija. El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exija el BANCO para el otorgamiento de créditos, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato; sin perjuicio de que ante el eventual incumplimiento en la entrega de los documentos requeridos para el estudio del crédito, LA PROMITENTE VENDEDORA pueda aceptar la continuidad de la negociación prometida siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asuma(n) los intereses del crédito solicitado al Banco Financiador a la tasa máxima legal permitida, pagaderos mes anticipado, desde la fecha de otorgamiento de la escritura aquí pactada hasta el desembolso efectivo de dicho crédito.

PARÁGRAFO TERCERO: La inobservancia de las obligaciones previstas en la presente cláusula será tenida como causal de incumplimiento del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA.- VALOR Y DESEMBOLSO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ahora a EL BANCO en forma incondicional e irrevocable, para que entregue directamente al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, administrado por Administrado por el Fiduciario, mediante

consignación en la cuenta Bancaria indicada en el capítulo VI - Datos Generales, por concepto de pago del precio, el producto líquido en dinero efectivo del préstamo solicitado y aprobado. Si tal producto fuere inferior al valor pactado en la forma de pago, en concordancia con lo pactado en la cláusula anterior, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) la diferencia en dinero efectivo dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de desembolso del crédito, so pena de reconocerle sobre el valor de la diferencia y desde la fecha del desembolso unos interés liquidados con la máxima tasa legal permitida.

CLAUSULA NOVENA.- TRÁMITE DE DESEMBOLSO CRÉDITO HIPOTECARIO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a LA PROMETIENTE VENDEDORA para que ésta en subsidio y a su cuenta y riesgo, adelante los trámites necesarios tendientes a obtener el desembolso del crédito. En caso de que EL BANCO desembolse el crédito antes de la fecha acordada para la entrega de los inmuebles, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancelará(n) la cuota establecida en la cláusula anterior, y LA PROMETIENTE VENDEDORA con la firma de este documento se compromete a cancelar la cuota parte correspondiente desde la fecha de desembolso del crédito hasta la entrega real y material del (los) inmueble(s).

CLÁUSULA DÉCIMA.- PAGARÉ: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) suscribir a la firma de la escritura pública de compraventa un pagaré a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA y/o del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, administrado por el Fiduciario, por el mismo valor del crédito solicitado a EL BANCO como garantía del pago de dichos recursos, mientras se hace efectivo el desembolso y sin perjuicio del pagaré que esta institución le exigiere. Este título valor será devuelto a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) por EL PROMETIENTE VENDEDOR una vez sea efectuado el desembolso del crédito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta LA PROMETIENTE VENDEDORA que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991, esta última modificada parcialmente por el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 y, Ley 388 de 1997, el Decreto 2190 de fecha doce (12) de junio de dos mil nueve (2009), compilado por el Decreto 1077 de fecha Veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015), y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO: De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- REMATE JUDICIAL: En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere dentro de los cinco (5) años contados a partir de su adquisición, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado en el artículo 2.1.1.1.1.5.2.1, del Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2015) y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto. Luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y

demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

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

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- INCUMPLIMIENTO, APLICACIÓN DE ARRAS Y COBRO DE INTERESES: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) lo siguiente:

1. INCUMPLIMIENTO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) que cualquier incumplimiento en la forma de pago estipulada en el presente contrato, que exceda los treinta (30) días calendario podrá ser interpretado por LA PROMETIENTE VENDEDORA como un retracto ejercido parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), dando lugar al cobro de arras, evento que será informado por LA PROMETIENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita por correo certificado o correo electrónico a la última dirección reportada por éste, descontando los valores que por este pacto se adeuden y devolviendo los restantes, y poniendo en venta nuevamente el(los) inmueble(s).

2. RETRASO EN EL PAGO DEL PRECIO: Cualquier retraso en la fecha de pago de alguna de las cuotas que conforman el precio, generarán por parte del (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA el pago de intereses mensuales moratorios equivalentes a la máxima tasa legal permitida, sin que ello implique prórroga alguna a los términos de esta promesa.

3. PAGO DE CUOTA INICIAL CON CHEQUE: En el evento de que algunas de las sumas fueren pagadas con cheque y éste(os) resultare(n) impagado(s) por cualquier motivo, se entiende que por este hecho se constituye por si solo en incumplimiento del contrato por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), por lo que LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá interpretar dicha circunstancia como que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) decidido retractarse del negocio.

4. COBRO DE INTERESES: Si el pago de: i) La Cuota Inicial o ii) en general, cualquier obligación en dinero o suma prevista en este documento no se efectúa en las fechas pactadas, se causarán intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima legal permitida sobre dichos valores.

5. AUTORIZACIÓN DE DESCUENTO: En caso que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deba(n) pagar una(s) suma(s) de dinero por concepto de intereses, en los términos establecidos en el presente contrato, y no aportare(n) dichos recursos a LA PROMETIENTE VENDEDORA en los plazos aquí definidos, autoriza(n) de manera expresa e irrevocable para que los valores que adeudare(n) por este concepto sean descontados de los dineros aportados para abonar a capital .

CAPITULO III: ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S)

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- FIRMA ESCRITURA: La Escritura de Venta que perfeccione el presente Contrato de Promesa de Compraventa, se firmará por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en la fecha, notaria y hora indicada en el capítulo VI - Datos Generales, y el Representante Legal de LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en sus oficinas de la ciudad de Bogotá.

LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad de modificar la notaria en la cual se otorgue la

escritura pública que perfecciona el presente contrato, si por reparto así deba realizarse, para lo cual bastará una comunicación escrita por correo físico o correo electrónico a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMETIENTE VENDEDORA no estará obligada a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa aquí prometido, o hacer entrega del mismo hasta que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté(n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude(n) de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse. En caso de que, al momento de la firma de la escritura o la entrega, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha retractado del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para dicho evento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será requisito para el otorgamiento de la escritura pública que perfecciona el presente contrato, que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (i) exhiba ante el notario el paz y salvo expedido por LA PROMETIENTE VENDEDORA, en el cual se deja constancia que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha cumplido con la totalidad de las obligaciones a su cargo a esa fecha, junto con la autorización de escrituración.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a tramitar el desenglobe de las unidades que forman el EDIFICIO VERDHIA CHIA ante la Oficina de Catastro del Distrito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S): La entrega material de los bienes prometidos en venta se efectuará en el plazo se relaciona en el capítulo VI - Datos Generales.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga LA PROMETIENTE VENDEDORA, sin que las observaciones que se hicieren al respecto puedan ser consideradas como negativa a recibir los bienes o pagar los dineros adeudados por EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto, por lo que a pesar de que existan observaciones, el inmueble se entenderá entregado en la fecha establecida para este evento. Se entenderá que, con la entrega del inmueble, también se consideran entregadas las zonas comunes esenciales del conjunto.

Si EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir los bienes, LA PROMETIENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que éstos bienes han sido recibidos por EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, y las llaves quedarán a su disposición en la administración del edificio. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia y será firmado un contrato de este tipo por las partes que regulará, conjuntamente con esta promesa, las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

Si para el día señalado para la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado o gas, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, las partes entienden que es responsabilidad de LA PROMETIENTE VENDEDORA el radicar la respectiva solicitud de servicios, pero que los tiempos dependen de terceras entidades, por lo que tal hecho no podrá ser considerado como incumplimiento del contrato ni generará indemnización o reparación alguna a favor de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) exonera(n) de toda responsabilidad a LA PROMITENTE VENDEDORA por tal hecho 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 PROMETIENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega de los bienes comunes generales se hará de conformidad con lo establecido por el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 y el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha prevista para la entrega de los inmuebles(s), EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se comprometen y aceptan lo siguiente:

a) Recibir el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de conformidad con el Inventario descrito en el Acta de Entrega y en el Manual de entrega, los cuales tendrán la descripción de los mismos según especificaciones y recibirán las garantías sobre equipos e instalaciones pertinentes.
b) Exigir de los proveedores, fabricantes o contratistas el cubrimiento de los arreglos y corrección de daños o imperfectos sobre los elementos que así lo requieran.
c) Estipular en el Acta de Recibo de Inmuebles las solicitudes de Locativas de Obra para su corrección.
d) Velar por la seguridad integral de las zonas privadas y los bienes dentro de las zonas privadas prometidas en venta, lo cual podrá efectuar mediante seguros de cubrimiento, alarmas, cerraduras etc., el cual no será asumido en forma alguna por LA PROMETIENTE VENDEDORA ni por la Administración del edificio.
e) Ejercer el derecho de garantía por defectos en la construcción no imputables al normal desgaste de los elementos, mal uso o mantenimiento de los mismos definidos en el Manual de Entrega.
f) Pagar lo correspondiente a servicios entre ellos, agua, luz, teléfono, gas, servicios de cable etc., en los cuales se identifiquen los consumos de sus inmuebles.
g) Que las zonas comunales no esenciales se construyen, entregan y reciben por etapas.
h) Pagar la cuota parte correspondiente al mantenimiento, conservación, reparación y dotación inicial para el sostenimiento de las zonas comunales, la administración y vigilancia de la copropiedad.
j) Autorizar a LA PROMETIENTE VENDEDORA a adecuar como Zona de ventas y Apartamento Modelo, cualquiera de los inmuebles por vender sin que requiera de autorización alguna por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y permitir libre acceso de los trabajadores y visitantes para su adecuación, demostración y exhibición. Igualmente EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que los promotores de venta autorizados por LA PROMETIENTE VENDEDORA puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de las unidades que integran el Proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA- GARANTÍAS: De conformidad con las normas legales vigentes, LA PROMITENTE 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 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 del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A ésta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas.

CAPITULO IV: GASTOS DE ESCRITURACIÓN E IMPUESTOS

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de venta, mediante la cual se de cumplimiento a lo aquí convenido, serán pagados por partes iguales por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA PROMETIENTE VENDEDORA. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz,

impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

El impuesto de registro, boleta fiscal y derechos por anotación y registro correrán en su totalidad por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

Todos los gastos correspondientes a la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión, serán de cargo exclusivo de LA PROMETIENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO PRIMERO: A partir de la firma de la escritura pública de transferencia, serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago del impuesto predial correspondiente al (los) inmueble(s).

A partir de la fecha que primero suceda entre (i) la entrega del inmueble o (ii) la firma de la escritura pública de compraventa, serán de cargo de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES):

1. La totalidad de los demás impuestos, tasas, o contribuciones tanto Distritales como Departamentales o Nacionales.

2. Todos los gastos, servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinaria de mantenimiento de la copropiedad.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento de que LA PROMETIENTE VENDEDORA haya cancelado o tuviere que cancelar por razón de facturación o reliquidaciones de las empresas publicas impuestos, tasas o contribuciones que correspondan a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), éste(os) declara(n) que reembolsara(n) las sumas a más tardar dentro de los quince (15) días corrientes contados a partir del requerimiento que haga para ello LA PROMETIENTE VENDEDORA por cualquier medio.

Se precisa que para el caso de la contribución por valorización que se haya decretado con anterioridad o posterioridad de la suscripción del presente contrato, dicho rubro siempre será a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) se obliga(n) pagarla, toda vez que dicho valor no fue tenido en cuenta para la fijación del precio, los dineros que se deban pagar por el citado concepto deberán ser satisfechos por parte de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) treinta (30) días anteriores a la fecha establecida para la suscripción de escritura pública que perfecciona el presente contrato.

CAPITULO V: OTRAS OBLIGACIONES Y DECLARACIONES

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: De común acuerdo entre LA PROMETIENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) convienen que en caso de muerte de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) o de alguno de ellos, se entenderá que LA PROMETIENTE VENDEDORA queda en libertad de enajenar a terceros los inmuebles objeto de este contrato, y hará entrega de los recursos entregados por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a los herederos reconocidos dentro del tramite sucesoral.

CLÁUSULA VIGESIMA.- CESIÓN DE DERECHOS: En caso de actos sobrevinientes que imposibiliten el desarrollo del proyecto LA PROMETIENTE VENDEDORA, se reserva la facultad de ceder los derechos que resulten a su favor de este contrato, a un tercero de amplio reconocimiento y cuente con la capacidad y autorizaciones legales requeridas para el desempeño de las obligaciones aquí previstas para asumir el cumplimiento de las obligaciones correlativas, para tal efecto bastará comunicar por escrito este evento a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá, si así lo estima necesario, ceder los derechos económicos derivados de esta promesa a favor de un tercero, y en dicho caso simplemente informará este evento a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA VIGEISMA PRIMERA.- CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL COMO PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES): En caso de actos sobrevinientes que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y estos deseen ceder su posición contractual dentro de este contrato a un tercero, deberá(n) efectuar la solicitud escrita a LA PROMETIENTE VENDEDORA para que manifieste su consentimiento expreso al respecto, quien se reserva la facultad de definir las condiciones o requisitos que deba reunir el cesionario y documento de cesión para su aceptación.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.- DECLARACIONES DE LA PROMETIENTE VENDEDORA: LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza:

a) Que el PROYECTO cuenta con todas las autorizaciones y permisos requeridos por ley para el desarrollo, promoción y ventas del mismo.
b) Que no ha suscrito Promesa de Compraventa con persona diferente a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en relación con el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa;
c) Que transferirá el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta libres de embargos, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio en general con excepción de las derivadas o exigidas por las normas vigentes.
d) Que se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios u ocultos en los términos de la ley.
e) Que el EDIFICIO VERDHIA CHIA se desarrolla, construye y entregará dando cumplimiento a las normas, diseños y planos debidamente radicados y aprobados por parte de la Secretaría de Planeación de Chía. Los planos exhibidos en la sala de ventas y los elementos promocionales son meramente ilustrativos.
f) Que a partir de la entrega de cada inmueble, y de conformidad con la programación de obra, ejecutará las reparaciones locativas requeridas de conformidad con el manual de entrega y uso, por lo que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizará(n) el ingreso del personal respectivo y adicionalmente permitirá que dicho personal se desplace por las instalaciones del Proyecto con el fin de que pueda realizar sus funciones.
g) Que se radicó ante la Alcaldía de Chía la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta compraventa de conformidad con lo prescrito en el articulo 71 de la Ley 962 de 2005, conforme con el número de radicación señalado en el capítulo VI - Datos Generales.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- MERITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) aquí contenidas, y en especial en el caso de que éstos se niegue(n) a cancelar las sumas a su cargo que del presente documentos se derivan, y específicamente por concepto de (i) precio del (los) inmueble(s), (ii) los intereses pactados, (iii) la cuota de administración y/o los servicios públicos (iv) cualquier otro pago derivado del presente contrato; eventos ante los cuales LA PROMETIENTE VENDEDORA enviará mediante documento escrito una cuenta de cobro para pago dentro de los quince (15) días calendario siguientes, la cual en caso de no pago prestará mérito ejecutivo y podrá ser reportado para cobro judicial.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- NORMAS SOBRE LAVADO DE ACTIVOS: Las Partes declaran que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurren en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia, se obligan a mantener indemnes a la otra Parte por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- CONSULTA EN CENTRALES DE RIESGO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro

la calidad de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES), autoriza(n) a LA PROMETIENTE VENDEDORA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) conoce(n) y acepta(n) expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto apliquen para las centrales de Información y las normas legales que regulen la materia.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en la dirección, teléfono y correo electrónico señalado en el capítulo VI - Datos Generales.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA.- MODIFICACIONES: Las partes contratantes manifiestan que esta Promesa de Compraventa exterioriza en forma única, completa y clara el acuerdo celebrado entre ellas y expresamente sobre las obligaciones de pago derivadas de la misma las cuales son irrenunciables hasta tanto se demuestre su pago completo, cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito y será firmado por las partes, pues es expresa intención de éstas no reconocer validez a modificaciones que así no consten, salvo para el caso en que se requiera modificar la fecha en la cual se (i) suscribirá la escritura pública de compraventa o (ii) se realizará la entrega del(los) inmuebles objeto del presente contrato, que podrá modificarse si se presentan contingencias que pudieren afectar el programa de obra y entrega de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, circunstancias ante las cuales, LA PROMETIENTE VENDEDORA dará el aviso de prórroga a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), postergándose automáticamente dichas fecha por el plazo que LA PROMETIENTE VENDEDORA haya informado mediante por correo certificado o correo electrónico con la correspondiente anticipación a la fecha señalada a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), sin que por tal hecho pueda entenderse que hay incumplimiento o responsabilidad por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA y por lo tanto, en ese evento, no habrá lugar a sanciones de ninguna índole.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- DOCUMENTOS DE CONOCIMIENTO DE CLIENTE: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) en forma expresa e irrevocable a (i) suscribir el formulario de "solicitud de vinculación" establecido por LA FIDUCIARIA y aportar los documentos requeridos por dicha entidad para efectos de conocimiento al cliente y demás que sean necesarios para la Escrituración del Inmueble Prometido (ii) actualizar la información requerida por parte de LA FIDUCIARIA con la periodicidad establecida por dicha entidad.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- MECANISMO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Cualquier diferencia que surja entre las partes contratantes con ocasión del desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato, será resuelta así:

- **ACUERDO MUTUO ENTRE LAS PARTES**: En primera instancia, las diferencias y/o controversias se resolverán de mutuo acuerdo, para lo cual se establece un periodo de tres (3) meses contados a partir de la fecha en que la parte inconforme (i) notifique a la otra dicha circunstancia con el detalle de los hechos objeto de

diferencia y/o controversia, y (ii) convoque a la otra parte, para que inicie el periodo conversaciones.

- **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**: Vencido el periodo para que se logre un acuerdo entre las partes, las diferencias y/o controversias serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que decidirá en derecho, estará compuesto por tres (3) miembros, elegidos por las partes directamente y de común acuerdo. Si las partes no se ponen de acuerdo en la elección de alguno o de todos los árbitros, éste o éstos serán asignados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

CLÁUSULA TRIGESIMA- DOMICILIO: Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá, D.C.

CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA.- INVALIDEZ: En caso de ser declarada la invalidez parcial de una cláusula el resto de la estipulación continuará surtiendo efectos entre las partes. En el evento en que se declare la invalidez de toda una cláusula o varias no por ese hecho deja de tener efectos el resto del presente contrato. Las partes harán en estos eventos sus mejores esfuerzos para preservar y cumplir las estipulaciones contractuales no afectadas de nulidad o invalidez.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA.- VALIDEZ DE FIRMA DIGITAL O ELECTRÓNICA: Las Partes consienten de mutuo acuerdo en que los documentos asociados al presente Contrato y sus posteriores modificaciones y/o adendas, podrán ser firmados por cada extremo contractual a través de firma electrónica o firma digital, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 y, en específico, en lo relativo a la presunción de validez y la naturaleza vinculante de la firma digital o electrónica como expresión de un "mensaje de datos". En consecuencia, las Partes dan plena validez y se entienden obligadas al cumplimiento de las estipulaciones contractuales aquí previstas a través de la imposición de la firma electrónica o digital impuesta en el documento por cualquier medio.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - PROTECCIÓN DE DATOS: Las Partes declaran que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012, sus decretos reglamentarios y Políticas de Protección de Datos Personales, se autorizan mutuamente para realizar el tratamiento de los datos personales que se hayan suministrado o que se suministrarán de forma directa o a través de terceros en virtud de la ejecución del presente Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: Las obligaciones de cualquiera de las Partes que se deriven del presente Contrato, que no puedan ser cumplidas por causa de Fuerza Mayor o Caso Fortuito serán suspendidas durante el tiempo que duren sus efectos. La Parte que invoque la ocurrencia de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, deberá informar vía correo electrónico a la otra Parte sobre dicha situación, con su fecha y hora de inicio, inmediatamente o tan pronto sea posible.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. PROYECTO VIS. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocen que el EDIFICIO VERDHIA CHIA y el(los) inmueble(s) objeto de este contrato están licenciado como VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los Términos de las Leyes Colombianas que regulan la materia y demás normas que las adicionan, desarrollan y reformen.

CONTINUA EN LA PARTE II

PARTE II

CAPÍTULO VI - DATOS GENERALES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.- DATOS GENERALES: Para efectos de la información a que hace referencia a lo largo del presente contrato, ha de tenerse en cuenta los siguientes datos:

1. DATOS DE LA PROMETIENTE VENDEDORA - PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.

Nombre del Representante Legal de LA PROMETIENTE VENDEDORA	(_)
Número del documento de identidad del Representante Legal de LA PROMETIENTE VENDEDORA	(_)

2. DATOS DEL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)	
Nombre del (los) Prometiente(s) Comprador(es)	(_)
Documento de identidad del (los) Prometiente(s) Comprador(es)	(_)
El (los) Prometiente(s) Comprador(es) actúa(n) en el presente documento	◯ En Nombre propio ◯ A través de su Representante Legal ◯ A través de su Apoderado Si el (los) Prometiente(s) Comprador(es) actúa(n) a través de un(os) apoderado(s) se indica el nombre a continuación: _____ Si el (los) Prometiente(s) Comprador(es) es(son) persona jurídica se indica el nombre del representante legal a continuación: _____
Nombre del (los) Prometiente(s) Comprador(es)	(_)
Documento de identidad del (los) Prometiente(s) Comprador(es)	(_)
El (los) Prometiente(s) Comprador(es) actúa(n) en el presente documento	◯ En nombre propio ◯ A través de su representante Legal ◯ A través de su apoderado Si el (los) Prometiente(s) Comprador(es) actúa(n) a través de un(os) apoderado(s) se indica el nombre del apoderado a continuación _____ Si el (los) Prometiente(s) Comprador(es) es(son) persona jurídica se indica el nombre del representante legal a continuación _____

3. DATOS INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	
Proyecto	Edificio Verdhia Chía
Apartamento	(_)
Área total construida (La cual Incluye ductos,	

columnas o bienes comunes ubicados dentro del inmueble)	(_) M²
Área privada (La cual excluye ductos, columnas o los bienes comunes localizados dentro del inmueble)	(_) M²

4. DATOS LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
- Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición Total, Obra Nueva No. 2021262 del 7 de octubre de 2021 emitida por la Dirección de Urbanismo de la Secretaria de Planeación del Municipio de Chía Cundinamarca.

5. PRECIO	
Precio	_____ PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($ _____) Los derechos económicos derivados del presente contrato han sido cedidos por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA al FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, el cual se identifica con el NIT. 900.531.292-7. Como consecuencia de lo antes manifestado, el precio del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato será pagado por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, administrado por el Fiduciario, mediante consignación en la cuenta Bancaria No. (_). A partir de la fecha cualquier pago que se realice a persona distinta del FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHIA VIS, se entenderá como no realizado. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente contrato, se notifica(n) de la cesión antes mencionada y se obliga(n) a realizar los pagos directamente a la cuenta antes indicada.

6. FORMA DE PAGO DEL PRECIO			
CUOTA	**FECHA DE PAGO**	**VALOR EN NÚMERO**	**VALOR EN LETRAS**
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

7. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA	
Notaria en la que se suscribirá la Escritura Pública de compraventa	(_).
Fecha en la que se suscribirá la Escritura Pública de compraventa	(_)
Hora en la que se suscribirá la Escritura Pública de compraventa	(_)

8. ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO	
Fecha de entrega	(_)
Hora de entrega	(_)

9.RADICACIÓN DE DOCUMENTOS ANTE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA VIVIENDA	
Número de radicación	(_)
Fecha de radicación	(_)

10. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES A LA PROMETIENTE VENDEDORA	
Dirección	Carrera 11 No. 98 – 07 Oficina 701 de Bogotá
Correo electrónico	(_)

11. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES A EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)	
Dirección	(_)
Teléfono	(_)
Correo electrónico	(_)

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEPTIMA. - SUSCRIPCIÓN: Como constancia de lo anterior, se firma una vez leído y aprobado el presente Contrato de Promesa de Compraventa por las partes que en él intervienen, en dos ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá D.C. a los (_) días del mes de (_) de Dos Mil Veintidós (2022).

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

Firma	Firma
Nombre :	Nombre :
C.C.	C.C.

LA PROMETIENTE VENDEDORA

(_)
C.C. (_) Representante Legal de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS**

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI VERDHIA CHÍA VIS

Entre los suscritos:

I. De una parte, **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.** identificada con **NIT 900.362.359-6**, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, GERENTE Y PROMOTOR;**

II. Y de otra parte, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la FIDUCIARIA.

Convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará un proyecto de vivienda VIS, en Chía. Para el desarrollo, se tiene el siguiente esquema fiduciario: (a) Encargo de Preventas suscrito el 19 de septiembre de 2019: vigente (b) Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, objeto del presente contrato.

SEGUNDA. Que es finalidad exclusiva en la constitución de este FIDEICOMISO adelantar, a través suyo, un proyecto de Vivienda de Interés Social enmarcado en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios y de la primera enajenación de las viviendas como rentas exentas en los términos del numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, así como al mismo tratamiento en el patrimonio autónomo FAI VERDHÍA CHÍA VIS, para lo cual LA FIDUCIARIA certificará a través de su representante legal que los INMUEBLES que se

aporten al FIDEICOMISO, se transfieren para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), conforme se indique en la licencia de urbanismo y construcción del proyecto; y además certificará a través de su Contador Público y/o Revisor Fiscal en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO el valor de las utilidades obtenidas por el FIDEICOMISO por concepto de la enajenación de las viviendas resultantes de la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) y las utilidades obtenidas en el desarrollo del proyecto mismo.

En cualquier caso, el amparo en la norma para el tratamiento de la utilidad como renta exenta, es decisión única y exclusiva del BENEFICIARIO.

TERCERA. Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá junto con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a suscribir las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriba el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO. Se aclara que EL FIDEICOMISO por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR transferirá los inmuebles a los adquirentes a título de compraventa, pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para el promitente vendedor y para el vendedor, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dentro de las cuales se encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser el único responsable del desarrollo del PROYECTO.

CUARTA. Para efectos de la devolución de IVA de materiales en este tipo de proyectos, queda expresamente convenido que es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tienen real y único interés en el PROYECTO y el conocimiento para su comercialización y construcción. Así las cosas, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como constructor del PROYECTO podrá solicitar ante la Autoridad que corresponda la devolución del IVA.

QUINTA. Para cumplir con la finalidad acordada y establecida en el presente contrato, La FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, llevará la contabilidad del PROYECTO, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras y/o costos incorporados a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por el GERENTE del PROYECTO o quien haga sus veces.

SEXTA. Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegare algún derecho relacionado con el PROYECTO, en ninguna circunstancia el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra EL FIDEICOMISO o contra LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir en defensa de LA FIDUCIARIA asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.

SÉPTIMA. Que **INVERSIONES HUNZA S.A.S,** domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. 900.383.695-6,es la propietaria inscrita de los INMUEBLES que se transferirá al FIDEICOMISO, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50N-20440734, y 50N-251087 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona norte, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.

OCTAVA: Que **INVERSIONES HUNZA S.A.S** tendrá la calidad de BENEFICIARIO DE PAGO dentro del FIDEICOMISO en las condiciones establecidas en el presente Contrato y será quien transfiera los INMUEBLES al mismo como TRADENTE.

NOVENA: Que durante la etapa precontractual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

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

ANTECEDENTES

PRIMERA. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentra interesado en ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en Chía en los inmuebles que serán transferidos por el TRADENTE al FIDEICOMISO, para lo cual requiere la constitución de un fideicomiso de administración inmobiliaria.

SEGUNDA. El proyecto Inmobiliario de viviendas de interés social, ubicado en Chía se constituye de una etapa de 340 unidades, distribuidas en Una Torre. Los Aparta estudios tendrán áreas aproximadas de 20, 24 y 30 metros cuadrados y contará con espacios comunes de esparcimiento social, 1 Sótano, 107 estacionamientos de autos y 50 estacionamientos para bicicletas y motos, conforme a lo aprobado en la licencia de construcción

Teniendo en cuenta lo anterior, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiere la constitución de un Fideicomiso de administración inmobiliaria para el aporte de los INMUEBLES y el desarrollo del proyecto bajo las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I
DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

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

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, LOS INMUEBLES, las mejoras que EL FIDEICOMITENTE realice y reporten sobre EL INMUEBLE y los demás que por cualquier concepto llegue a transferir EL FIDEICOMITENTE al FIDEICOMISO
2. **BENEFICIARIO DE PAGO:** Es el TRADENTE en los términos señalados en el

presente contrato.

3. **CONTRATO DE VINCULACIÓN**: Es el documento suscrito por los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO en calidad de ENCARGANTES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO sean giradas al FIDEICOMITENTE.
4. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en el presente contrato necesarios para realizar la entrega de recursos a EL FIDEICOMITENTE, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.
5. **DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:** Es el documento que al momento de la firma del CONTRATO DE VINCULACIÓN suscribirá EL FIDEICOMITENTE y los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, donde se dé a conocer a estos terceros las características del PROYECTO, se haga referencia al precio, la identificación y características de las unidades que pretenden adquirir. Ejemplo de estos documentos son carta de separación, opción, oferta de compra o venta, entre otros.
6. **ENCARGANTES**: Son los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, quienes en la ETAPA PREVIA suscribirán el correspondiente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA y cumplidas las CONDICIONES DE GIRO suscribirán las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA con EL FIDEICOMITENTE.
7. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que dará cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por EL FIDEICOMITENTE en calidad de vendedor y en el cual la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del presente FIDEICOMISO comparecerá a efectos de transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de su propiedad a favor del tercero interesado en adquirirlas. EL FIDEICOMITENTE será el único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO, venta y del saneamiento legal. EL FIDEICOMITENTE comparecerá a asumir todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta.
8. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI VERDHIA CHÍA VIS, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
9. **GERENTE:** Es el mismo FIDEICOMITENTE.
10. **INMUEBLES**: Son los bienes inmuebles que se transferirán al FIDEICOMISO, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50N-20440734, y 50N-251087 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona norte, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
11. **INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.
12. **RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: **(i)** Los recursos líquidos que aporten los ENCARGANTES

y/o PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en las CONTRATOS DE VINCULACIÓN y/o PROMESAS DE COMPRAVENTA; **(ii)** Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen aportar el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO; **(iii)** Los recursos provenientes del crédito constructor que EL FIDEICOMITENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO; **(iv)** Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el Fondo Abierto Fiducredicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A.

13. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, EL FIDEICOMITENTE suscribirá promesas de compraventa con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la ETAPA PREVIA; así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles del PROYECTO con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: (i) que los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del FIDEICOMISO y **se contabilizarán como un ingreso del mismo**; y (ii) la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones del FIDEICOMITENTE.
14. **PROMITENTES COMPRADORES:** Son los terceros que durante la ETAPA PREVIA se vincularon en calidad ENCARGANTES mediante la suscripción de CARTAS DE INSTRUCCIONES, y quienes en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN mediante la suscripción de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA.
15. **PROYECTO:** El proyecto Inmobiliario de viviendas de interés social denominado Verdhia CHIA, ubicado en este mismo municipio conformado en una etapa de 340 unidades, distribuidas en Una Torre. Los Aparta estudios tendrán áreas aproximadas de 20, 24 y 30 metros cuadrados y contará con espacios comunes de esparcimiento social, 1 Sótano, 107 estacionamientos de autos y 50 estacionamientos para bicicletas y motos, conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.

    El FIDEICOMITENTE podrá adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, pero si con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
16. **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional o persona jurídica especializada laboralmente independiente del FIDEICOMITENTE, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796

de 2016 y en ningún caso podrá hacer las veces de INTERVENTOR teniendo en cuenta el régimen de incompatibilidades señalado en la mencionada ley.

17. **TRADENTE:** Es la sociedad INVERSIONES HUNZA S.A.S, domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. 900.383.695-6, propietaria inscrita de los INMUEBLES que se transferirá al FIDEICOMISO, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50N-20440734, y 50N-251087 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona norte.
18. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Serán apartamentos tipo VIS de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

1. **FIDEICOMITENTE DESAROLLADOR:** Quien será el único facultado para instruir a la FIDUCIARIA.

Nombre	Porcentaje de Participación
PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S. NIT 900.362.359-6	100%

2. **FIDUCIARIA:** Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA TERCERA.

3.1. BENEFICIARIO: Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su mismo porcentaje de participación, titular de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO.

Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para el BENEFICIARIO, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES y haber pagado al BENEFICIARIO DE PAGO los beneficios que a continuación se indican.

3.2. BENEFICIARIO DE PAGO: Es el TRADENTE respecto al valor de los INMUEBLES aportados y acordado con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la suma de CINCO MIL CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.048.800.000) pagaderos de la siguiente forma:

3.2.1. La suma de SETECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($761.400.000) una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO y se hayan liberado los RECURSOS por parte de la FIDUCIARIA.

3.2.2. La suma de MIL CIENTO CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE

($1.105.800.000), seis (6) meses después del pago indicado en el numeral 3.2.1 anterior.

3.2.3. La suma de TRES MIL CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.181.600.000) mediante la transferencia del derecho de dominio de apartamentos resultantes del PROYECTO, así: dieciséis (16) apartamentos con acabados de 20m2, diecinueve (19) apartamentos con acabados de 24m2 para un total de 776 m2, conforme a la relación de las unidades que se introduce en el Anexo 1 del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y se obliguen en virtud de ésta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y a recibir por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO transferirá las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADORES a título de compraventa en cumplimiento de las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como único responsable de la venta, construcción, y del saneamiento legal del PROYECTO. Los PROMITENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivadas del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes de EL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa. La calidad de PROMITENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA, cuyo prospecto y reglamento se dará a conocer de manera previa a la vinculación a la FIDUCIARIA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil y el Reglamento del Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada PROMITENTE COMPRADOR constituya en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO II
OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto exclusivo La constitución de un patrimonio autónomo con del aporte de recursos y de bienes inmuebles, con el objeto exclusivo de permitir el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y PROMOTOR quien es el único responsable del desarrollo del Proyecto. La totalidad del desarrollo del proyecto VIS se efectuará a través del patrimonio autónomo y tiene como finalidad:

(i) Mantener la titularidad jurídica de LOS INMUEBLES.
(ii) La administración de recursos y bienes afectos al proyecto inmobiliario de vivienda VERDHIA CHIA que consta de una etapa con 340 Unidades y
(iii) La administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. El proyecto se comercializará a través de promesas de compraventa.

Debido a lo anterior EL FAI VERDHIA CHÍA VIS permitirá el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y PROMOTOR quien es el único responsable del desarrollo del Proyecto.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, EL TRADENTE transfiera los INMUEBLES y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelante un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan, modifiquen o adicionen; y para que una vez finalizado el PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; i) Se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones del FIDEICOMITENTE. ii) Se realice la restitución de los demás excedentes del FIDEICOMISO al BENEFICIARIO.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR transfiere real y materialmente la suma de UN MILLON DE PESOS ($ 1.000.000).

Posteriormente, el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con los siguientes bienes:

1. Los RECURSOS. Aportados por el Fideicomitente, futuros compradores y que materializan el desembolso del crédito constructor.

2. LOS INMUEBLES. identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50N-20440734, y 50N-251087 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona norte, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, y será transferido a este Patrimonio autónomo por el TRADENTE previo al cumplimiento de las condiciones de giro.

3. Las mejoras que el FIDEICOMITENTE realicen y reporten sobre el inmueble de mayor extensión para el desarrollo del proyecto

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

INMUEBLE: LOS INMUEBLES se entenderán recibidos en el FIDEICOMISO, cuando el GERENTE, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la respectiva escritura, allegue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad de este, en el que conste que el propietario es el FIDEICOMISO FAI VERDHIA CHÍA VIS.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Se entenderán del FIDEICOMISO una vez sean construidas y registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los INMUEBLES.

MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDECOMISO a medida que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice y reporte las mismas a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO. La Escritura Pública de Transferencia de los INMUEBLES se suscribirá a más tardar dentro de los 30 días calendario siguientes a la firma del presente contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO. En la escritura pública de transferencia del inmueble al Fideicomiso, el TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberán declarar bajo gravedad que el precio incluido en la misma es real y no ha sido objeto de pactos privados en los cuales se señale un valor diferente.

PARÁGRAFO TERCERO: LIBERTAD DE GRAVÁMENES: EL TRADENTE deberá declarar que posee real y materialmente los INMUEBLES, que no los ha enajenado o transferido por acto anterior, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantizará que posee la propiedad de los INMUEBLES en forma regular, pacífica y pública y que se encuentra libre de hipoteca, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación de dominio.

PARÁGRAFO CUARTO: DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO: EL TRADENTE deberá transferir los INMUEBLES a paz y salvo por todo concepto derivado de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen

o liquiden con posterioridad a la fecha de la transferencia al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS: EL TRADENTE se deberá obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia LA FIDUCIARIA, sino también frente al FIDEICOMISO, a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones.

PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a responder por las mejoras que se efectúen los INMUEBLES, ante LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y ante terceros, de tal manera que LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio del INMUEBLE.

PARÁGRAFO SEPTIMO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

PARÁGRAFO OCTAVO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitidos ostentan la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

PARAGRAFO NOVENO: CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La FIDUCIARIA entregará los INMUEBLES a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de comodatario, y éste recibirá al mismo título. El comodato se regirá por lo determinado en el contrato que para estos efectos se celebre y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

CAPÍTULO III
INSTRUCCIONES

CLÁUSULA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.

2. Entregar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado que suscriban las partes para ese efecto.
3. Permitir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar el desarrollo del PROYECTO sobre el INMUEBLE bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
4. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta conocer y aceptar el Reglamento del Fondo Abierto Fiducredicorp Vista, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser consultado en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
5. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que la GERENCIA efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
6. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
7. Contabilizar como ingreso los recursos que se transfieran al FIDEICOMISO en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
8. Otorgar por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE y en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA por ellos suscritas, las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo el FIDEICOMITENTE como los único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
9. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indiquen el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor que éstos últimos y/o el FIDEICOMISO obtengan para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con CONTRATO DE VINCULACIÓN y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor, previa instrucción en ese sentido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
10. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO.
11. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO

se encuentre en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

12. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los INMUEBLES, cuando sea el caso, y los RECURSOS.
13. Las demás que indique EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los limites del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS, será el siguiente:

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE con el visto bueno del INTERVENTOR le indiquen, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE que son competentes para instruir a la FIDUCIARIA, así como la firma del INTERVENTOR.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: **(i)** cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o **(ii)** transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE y del INTERVENTOR; y se seguirá el siguiente procedimiento.

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, previo visto bueno del INTERVENTOR para lo cual estos deberán suscribir el siguiente documento:

   - Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.

2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de estas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.

4. Atención del crédito constructor a favor de la entidad financiera que eventualmente financie el PROYECTO.
5. Costos y gastos del PROYECTO, incluido el BENEFICIARIO DE PAGO.
6. Demás giros que solicite el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE.

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

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes entienden, que en desarrollo del contrato, es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estará obligado a suministrar a LA FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CAPÍTULO IV
ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

CLÁUSULA NOVENA. ETAPA PREOPERATIVA: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción de este a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de dicho PROYECTO. El objeto de esta etapa es la recepción, administración e inversión de los recursos que los Encargantes consignen durante la etapa de preventas. Instrucciones especiales para esta etapa:

1. Los Encargantes deberán (i) constituir cuentas de inversión individuales en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto "Fiducredicorp Vista" administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y (ii) suscribir un Contrato de Vinculación en la cual designen al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria como Beneficiario de los recursos, en el evento que se cumplan las condiciones de entrega establecidas en el contrato.

2. Esta etapa iniciará con la constitución de la primera cuenta de inversión para el recaudo de los pagos por parte de los Encargantes.

3. La finalidad de esta fase será (i) acreditar las condiciones de giro y (ii) administrar los recursos que aporten los interesados en participar en el proyecto constructivo, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro definidas.

4. Acreditado el cumplimiento de las condiciones de giro dentro del plazo previsto en el contrato, el Fideicomitente Desarrollador podrá utilizar los recursos depositados en las cuentas de inversión por parte de los Promitentes Compradores, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las mismas.

5. La duración de esta fase será de doce (12) meses, actualmente adelantado en un encargo separado constituido en septiembre de 2019, administrado por Credicorp Capital, y actualmente prorrogado hasta el mes de marzo de 2022.

Para tener por obtenidas las **CONDICIONES DE GIRO**, será necesario:

1. La designación del INTERVENTOR.
2. La entrega a la FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda de la respectiva PROYECTO.
3. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de un número mínimo de CONTRATOS DE VINCULACIÓN y sus correspondientes DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmadas por las partes y con la totalidad de los documentos soporte de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción del PROYECTO, que está determinado en un setenta por ciento (70%) del total de las unidades de la etapa del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. **No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que celebre el FIDEICOMITENTE con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.**
4. La existencia y entrega a la FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO.
5. La entrega a la FIDUCIARIA de factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
6. Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o del FIDEICOMISO. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al

momento de acreditación de las condiciones el número de BENEFICIARIOS DE ÁREA presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimiento.

7. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el GERENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES y la entidad financiera que eventualmente llegaré a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor
8. La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición de los INMUEBLES con menos de treinta (30) días de expedición en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones, salvo el que se constituya para garantizar los créditos que otorgue la entidad financiera para el desarrollo del PROYECTO.
9. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentre al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria.
10. Aportar certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios para el proyecto.

El término para la culminación de la ETAPA PREVIA será de doce (12) meses contados desde la constitución de la primera cuenta de inversión para el recaudo de los pagos constituido en septiembre de 2019 y actualmente prorrogado hasta el mes de marzo de 2022.

PARÁGRAFO PRIMERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión de los ENCARGANTES en el Fondo Abierto Fiducredicorp Vista, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si éstos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de Fiducredicorp Vista.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, su responsabilidad

establecida en esta cláusula, se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte de el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos se entreguen al FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO serán del FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIDEICOMISO para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

CLÁUSULA DÉCIMA. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este período, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades de vivienda, ante la autoridad competente.

Así mismo, iniciado este periodo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá celebrar las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros que suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la ETAPA PREVIA con el fin de adquirir unidades resultantes del PROYECTO, así como con aquellos terceros que deseen adquirir durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN una o más unidades inmobiliarias resultantes del proyecto. En las PROMESAS DE COMPRAVENTA así suscritas deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

El término para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN es de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Esta fecha deberá aparecer en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

Instrucciones especiales para la etapa de construcción:

10.1 En esta etapa el fideicomiso permitirá (i) la construcción del proyecto por cuenta y riesgo del Fideicomitente Desarrollador y (ii) la vinculación de personas interesadas en comprar unidades inmobiliarias.

10.2. Ingresarán los recursos provenientes de los compradores.

10.3. Se realizarán los giros correspondientes para el desarrollo de la obra después de decretar las condiciones de inicio, de acuerdo con lo establecido en el flujo de caja del proyecto, previa instrucción del Fideicomitente Desarrollador, el Gerente y del Interventor

del proyecto.

10.4 Se registrarán las mejoras que se realicen sobre el inmueble por parte del Fideicomitente Desarrollador.

10.5. La Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, deberá suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario (u otorgará los poderes necesarios al Fideicomitente Desarrollador) y que se requieran para el desarrollo del proyecto, en los casos en que el Fideicomitente Desarrollador no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

10.6. Finalizado el proyecto se escriturarán las unidades resultantes, a los compradores y se liquidará el Fideicomiso.

CLÁUSULA DÉCIMOPRIMERA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE a LA FIDUCIARIA, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Igualmente, en caso de requerirse, el PROYECTO contará con un SUPERVISOR TÉCNICO laboralmente independiente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien bajo su exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades de supervisión técnica del PROYECTO de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO V
OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. OBLIGACIONES GENERALES DEL del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros.
2. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará

a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES y a terceros.

3. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
4. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
6. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
7. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
8. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia 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 quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
9. Asumir el pago de los impuestos relacionados con los INMUEBLES que se causen después de transferidos los INMUEBLES al FIDEICOMISO.
10. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con CONTRATO DE VINCULACIÓN conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES ESPECIALES EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y GERENTE: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

13.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y a la entidad financiera que otorgue el crédito constructor si así lo solicita.
6. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita
7. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y el revisor fiscal y/o contador del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de Hipoteca sobre los INMUEBLES para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, EL FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR Y GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. Ejercer la custodia y tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del

FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, pagos por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
15. **Asumir las obligaciones propias de la calidad de *"Enajenador de vivienda"*, así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.**
16. **Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.**
17. **Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.**

13.2 OBLIGACIONES EN LA ETAPA PREVIA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al FIDEICOMISO.
3. Informar a la FIDUCIARIA, por lo menos cada seis (6) meses, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
4. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

13.3 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el PROYECTO, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. **Remitir a la FIDUCIARIA durante la etapa de construcción, un resumen semestral de los informes presentados por EL FIDEICOMITENTE**

DESARROLLADOR **y el INTERVENTOR, con indicación del grado de avance del PROYECTO y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia**. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas que elabore la FIDUCIARIA y que le sean presentadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.

5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo de los pagos efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.
9. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
10. **Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de manera previa a la suscripción de las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.**
11. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Además de los previstos en otras cláusulas de este contrato, corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio y los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.
4. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. DECLARACIONES DEL del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Con la suscripción del presente documento EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara:

(i) Encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera;

(ii) Que no ha sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO;

(iii) Que se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO y

(iv) **Que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria, toda vez que las actividades que desarrollará la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO corresponden a las instruidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para cumplir con el objeto y la finalidad establecidos en el mismo.**

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quienes son por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y BENEFICIARIO en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Sí la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las

mismas.

4. Remitir semestralmente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Informar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocerlos y aceptarlos.
9. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
11. Presentar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES semanalmente.
12. Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la etapa previa en un archivo de Excel.
13. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.
14. En consideración a que el Fideicomitente Desarrollador realizará en un futuro sobre el inmueble referido, el proyecto inmobiliario mencionado, el contrato fiduciario deberá contemplar la autorización al Fideicomitente Desarrollador, para solicitar las certificaciones, autorizaciones y/o coadyuvancias que sean necesarias para realizar todas las gestiones previas para el desarrollo del proyecto, tales como estudios técnicos, trámite de licencia de construcción y de urbanismo.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. DERECHOS DE LA FIDUCIARA: Además de los ya

relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere 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 DESARROLLADOR o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. El destino final que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR den a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o los PROMITENTES COMPRADORES.

CAPÍTULO VI
REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. **Por administración**: Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

a. **Etapa Previa.** Desde la suscripción del contrato y hasta la fecha de cumplimiento de las condiciones de inicio, se cobrará una comisión equivalente a Un salario mínimo legal mensuales vigente (1 SMLMV), por cada etapa del proyecto, pagadera por mes o fracción, mientras dure la ETAPA PREVIA de la respectiva etapa del PROYECTO.
b. **Etapa de construcción:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al 0.34% sobre el valor proyectado de las ventas del proyecto, con un mínimo de cincuenta millones de pesos 50 000 000 por cada etapa, en un plazo máximo 18 meses para la construcción de cada una. Cumplidos este plazo máximo sin que se hubiese culminada la construcción de la respectiva etapa, se continuará cobrando una comisión equivalente a 4 SMMLV hasta su culminación.
c. **Etapa de liquidación:** A partir del momento del pago de la última cuota de comisión establecida para la etapa construcción de la última etapa del PROYECTO que se esté adelantando, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV), pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
d. La comisión de administración incluye la realización de treinta (30) giros por mes. Estos giros no son acumulables.

2. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
   a. La realización de giros exclusivamente a través del PORTAL TRANSACCIONAL se regulará de la siguiente manera:
      - Transferencias electrónicas: la tarifa por cada giro adicional será de cinco mil pesos ($ 5.000) + IVA.
      - La tarifa por cada cheque será de veintidós mil pesos ($22.000).
   b. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a un salario mínimos legales mensuales vigentes (1 SMLMV).
   c. Una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV) más IVA, por cada contrato de cesión que realicen los ENCARGANTES, la cual será pagadera por el respectivo cedente.
   d. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiducredicorp Vista o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto Fiducredicorp Vista.
   e. En el evento de liquidarse el FIDEICOMISO antes de transcurridos tres (3) meses de su vigencia, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.
   f. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

g. La comisión por datafono se realizará de acuerdo con el anexo.
Estos costos serán cobrados directamente al FIDEICOMISO y, en el caso de que no existieran recursos para el pago, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR GERENTE Y PROMOTOR debe atender el pago de la facturación

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1° de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada por PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS NIT 900.362.359-6 contacto facturaciondigital@pijao-desarrolloscorporativos.com En caso de incumplimiento esta podrá ser cobrada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES, de haberse presentado cesiones al contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIAIRA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuente automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tenga bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de

su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente parágrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

CAPÍTULO VII
ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA VIGÉSIMOPRIMERA. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDECOMITENTES.

Cada FIDECOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

CAPÍTULO VIII
DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad, sin que en ningún caso exceda diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA por documento privado.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de los beneficios del BENEFICIARIO DE PAGO o de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá previa anuencia escrita del BENEFICIARIO DE PAGO y/o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ENCARGANTES en los siguientes casos:
   a. Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
   b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al

estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.

6. Por encontrarse el TRADENTE o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los INMUEBLES del FIDEICOMISO al TRADENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en las respectivas CONTRATOS DE VINCULACIÓN o DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN con los ENCARGANTES, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas, se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. **(i)** El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. **(ii)** El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). **(iii)** Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE

DESARROLLADOR con la firma del presente contrato.

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

PARÁGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR **Y/O BENEFICIARIO.** En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con lo indicado en este contrato.
2. En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA. INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente documento, se obligan a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O GERENTE

Johana Saboya
johanasaboya@grupopijao.com.co
Cra 11 # 98-07 Piso 7 – Bogotá
Tel. 321 4839150

LA FIDUCIARIA
Calle 34 No. 6 – 61, Piso 3, Bogotá D.C.
Tel. 3394400
Email. spalomino@credicorpcapital.com

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizaron sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, eximen a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del Numeral 2.5.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I y Numeral 2.2.6 del Título V-Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, LA FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO PRIMERA. PROTECCIÓN DE DATOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. De conformidad con la legislación aplicable, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEGUNDA. CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. Igualmente, en el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pretenda ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, deberá contar con la aprobación de los ENCARGANTES para realizar la cesión.

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. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

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.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO TERCERA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Se firma en la ciudad de Bogotá a los Veintitrés (23) días del mes de Febrero del 2022 en dos ejemplares.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o GERENTE,

PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.
NIT 900.362.359-6
R.L. CARLOS HERNAN PEÑALOSA MARTINEZ
CC 79.143.388

LA FIDUCIARIA,

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
R.L. DOLLY LOPEZ PALENCIA

Señores
ALCALDIA DE CHIA
Secretaria de Planeación de Chía
Cundinamarca

Asunto: Poder especial amplio y suficiente

ALVARO ENRIQUE PINILLA GARCIA, con C.C. No. 19.123.299 y **ALFREDO MENDEZ GOMEZ,** con C.C. No. 17.043.594, obrando en calidad de propietarios inscritos de los predios identificados con folios de matrícula No. 50N-20602551 y 50N-20602552, respectivamente, ubicados en la Calle 17 # 13 – 22 del Municipio de Chía Cundinamarca, tal como se acredita con los certificados de tradición y libertad y copia de las cedulas de ciudadanía que se aportan como prueba, para los fines legales pertinentes, manifestamos que conferimos **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE,** a:

1. Sebastián Verswyvel Figueroa, identificado con cédula de ciudadanía 80.872.855.

2. Julieth Fernanda Castro Sandoval, identificada con cédula de ciudadanía 1.105.682.454.

3. Luz Angela Otalora Rodríguez, identificada con cedula de ciudadanía 52.704.098.

Para que, de manera conjunta o separada, gestionen ante la **Secretaría de Planeación de Chía** todas y cada una de las actividades necesarias con el fin de obtener la **Licencia de Urbanismo y/o Construcción** de los inmuebles antes referidos.

Los apoderados, de manera conjunta y/o separada, quedan ampliamente facultados para realizar todas las actuaciones que se requieran para el logro de esta gestión y en general para realizar las actuaciones pertinentes aunque versen sobre temas que no hayan sido expresamente indicados en este documento, pero que guarden relación directa con la actividad antes enunciada, especialmente para firmar los formularios que se requieran ante la entidad, aportar documentos, notificarse, interponer recursos y demás de tal forma que bajo ninguna circunstancia quedemos sin representación.

Cordialmente.

ALVARO ENRIQUE PINILLA GARCIA
C.C. 19.123.299 de Bogotá.

ALFREDO MENDEZ GOMEZ
C.C. 17.043.594 de Manta

NOTARIA SEGUNDA

PRESENTACION PERSONAL

El anterior escrito dirigido a su destinatario fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Segundo de Chía por:
PINILLA GARCIA ALVARO ENRIQUE quien se identificó con: **C.C.** No. **19123299** y la Tarjeta profesional No.: y además certificó que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma es suya.
Dirigido A:QUIEN INTERESE

EL COMPARECIENTE

Chía Cundinamarca. 23/02/2022 16:48:54

PEDRO LEON CABARCAS SANTOYA
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA CUND.

Func.o: DANCY

NOTARIA 2a DE CHIA
PEDRO LEON CABARCAS SANTOYA
NOTARIO

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE GUATAVITA
CUNDINAMARCA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante PEDRO VASQUEZ ACOSTA, NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE GUATAVÍTA Compareció:

MENDEZ GOMEZ ALFREDO

Quien exhibió la **C.C. 17043594**
y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Cod. bdemn

X
Firma Autógrafa del Declarante
Guatavita Cund. 2022-02-25 10:06:28

PEDRO VASQUEZ ACOSTA
NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE GUATAVITA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **17.043.594**

MENDEZ GOMEZ
APELLIDOS

ALFREDO
NOMBRES

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-JUN-1941**
MANTA
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.67 ESTATURA
O+ G.S. RH
M SEXO

03-SEP-1962 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA

A-1504300-43154835-M-0017043594-20070118 **03363**07018A 02 207525065

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.123.299

PINILLA GARCIA

APELLIDOS

ALVARO ENRIQUE

NOMBRES

FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 12-OCT-1950

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.72
ESTATURA

O+
G.S. RH

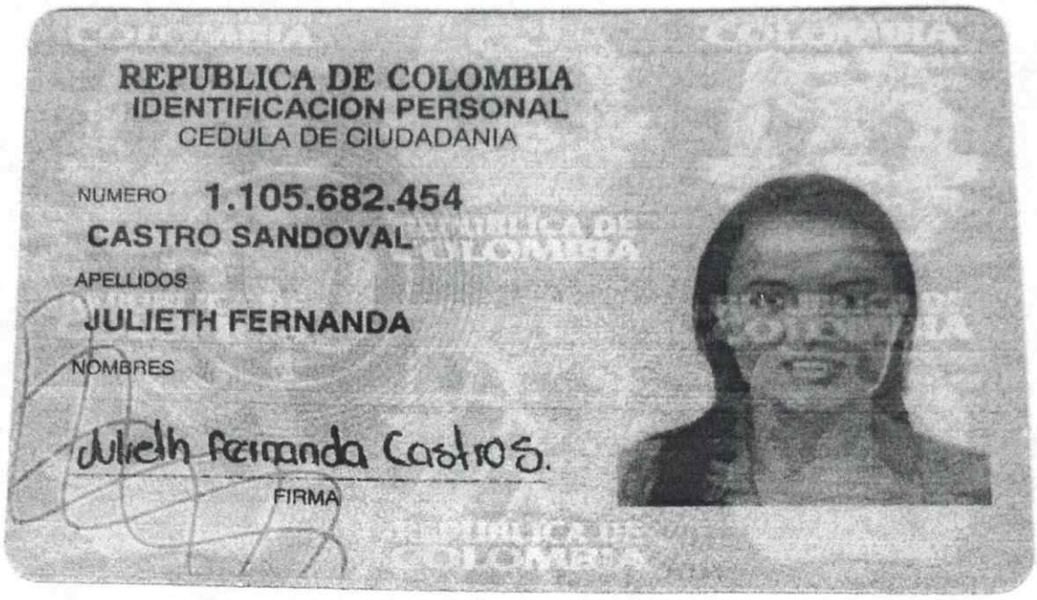
M
SEXO

04-AGO-1972 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

A-1504300-00192772-M-0019123299-20091031 0017599974A 1 28842888



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.105.682.454

CASTRO SANDOVAL

APELLIDOS

JULIETH FERNANDA

NOMBRES

Julieth Fernanda Castro S.

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 08-OCT-1991

GUAMO
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60 ESTATURA | O- G.S. RH | F SEXO

23-NOV-2009 ESPINAL
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

P-2904600-00216409-F-1105682454-20100220 0021093282A 1 32124932

PRESUPUESTO FINANCIERO DE INGRESOS Y GASTOS

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	**marzo-2022**
SOLICITANTE:	**PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	**Verdhia chia**		
DIRECCIÓN:	**calle 1 #21-46 Av. Chilacos 1E-33**		
APARTAMENTOS:	**340 UN**	CASAS: -	LOTES: -
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			**3.148 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			**1.603.875 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			**11.695 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			**3.352.116 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m²	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 5.049.000.000**	**431.723 $/m²**	**12,9%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 21.841.000.000**	**1.867.550 $/m²**	**55,7%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 8.363.000.000**	**715.092 $/m²**	**21,3%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 2.078.000.000**	**177.683 $/m²**	**5,3%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 1.872.000.000**	**160.068 $/m²**	**4,8%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 39.203.000.000**	**3.352.116 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 41.112.000.000**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 1.909.000.000**	**4,6%**

V. FINANCIACIÓN			
Fuente de financiación	Valor (miles de $)		**% financiado**
13. RECURSOS PROPIOS:	**$ 1.861.400.000**	**Costos preoperativos y Lote**	**4,7%**
14. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 22.130.000.000**	**Credito Constructor**	**56,4%**
15. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**		**0,0%**
16. VENTAS DEL PROYECTO:	**$ 12.029.600.000**	**Corresponde al 30% de las ventas del proyecto**	**30,7%**
17. OTROS:	**$ 3.182.000.000**	**Aporte del lote**	**8,1%**
18. TOTAL RECURSOS:	**$ 39.203.000.000**		**100%**

Julieth Castro Sandoval 1005682454	Luz Angela Otálora R CC- 52704098
Nombre, firma y cédula del Solicitante	Nombre, firma y cédula de quien lo elaboró

DIRECCION DE URBANISMO

LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO

Radicación Numero: 20199999934548

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

NUMERO CATASTRAL: 01-00-0173-0011-000 / 01-00-0173-0009-000
MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20440734/50N-251087
ESTRATO: 3
NORMA: 17 DE 2000 - ARU
DIRECCIÓN: CALLE 1 #21-46 / AV CHILACOS 1E-33, BARRIO: DELICIAS NORTE

TITULAR/ES:
INVERSIONES HUNZA S.A.S. NIT-900383695-6
R.L. YANETH HERNANDEZ JIMENEZ CC.51.977.997

2. DATOS DE LA LICENCIA

LICENCIA: 2021262
VIGENCIA: 36 MESES
TIPO DE USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VIS) DEC. 803 DE 2019
FECHA DE EXPEDICION: 07/10/2021
ETAPAS: 1
ETAPA A APROBAR: 1

APROBACIONES CON ESTA LICENCIA

MODALIDAD	No APROBACION	UNIDADES
UN	009/2021	1
ON	131/2021	340
CE	010/2021	1

3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL

URBANIZADOR (Constructor Responsable):	ADRIANA CONCHA CASTRO	MP:	25700-26037	TEL:
ARQ. PROYECTISTA:	ROBERTO ROESEL	MP:	A25101999	TEL:
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	HAROLD EDUARDO SANMIGUEL	MP:	25202-41802	TEL:
ING. CIVIL (Geotecnista):	ALFONSO URIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489	TEL:
ING.CIVIL (Revisor Independiente):	CARLOS ALBERTO GARCIA	MP:	25202-77245	TEL:

4. DATOS DEL PROYECTO

ÁREA TERRENO:	3440.00	M2	CUBIERTA:	10	%	I.O GENERAL:	28	%
ÁREA NETA:	3395.00	M2	EST. PRIVADOS:	84	UN	I.O PARTICULAR:	-	%
FRENTE:	59.91	M2	EST. PUBLICOS:	23	UN	I.C GENERAL:	309	%
ÁREA APROBADA:	0.00	M2	ALCOBAS x UN	1	UN	I.C PARTICULAR:	-	%
ÁREA A LIQUIDAR:	11,844.54	M2	BAÑOS x UN:	1	UN	CESION TIPO A:	848.75	M2
ÁREA TOTAL:	11,844.54	M2	PISOS:	11	UN	CESION TIPO B:	848.75	M2
ÁREA LIBRE:	2451.13	M2	APR. BAJO CUBIERTA:	1	UN	ZONAS VERDES:	1057.00	M2
AIS. ANTERIOR:	11.00	ML	SÓTANO:	1	UN	EQP. COMUNAL:	574.00	M2
AIS. POSTERIOR:	11.00	ML	SEMISÓTANO:	-	UN	EST. ADICIONALES:	16	UN
AIS. LATERAL A:	5.00	ML	VOLADIZO:	0.60	ML	VIA PUBLICA:	16.00, 6.00	ML
AIS. LATERAL B:	3.40	ML	ÁREA A DEMOLER	0.00	M2	VIA INTERNA:	0.00	ML
CER. ANTERIOR:	2.00	h	ÁREA DE RESERVA VIAL:	45.00	M2			
CER. POSTERIOR:	2.50	h	ÁREA LOTE VÍA ACCESO:	0	M2			

ÁREA DEL PREDIO

SEGÚN ESCRITURAS	3,318.12	M2	IMPUESTO PREDIAL	3,318.00	M2	LEV. TOPOGRAFICO	3,150.29	M2

5. VECINOS COLINDANTES

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, articulo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a: TERRENALIA SA (COSTADO NORTE), (ADMINISTRACION) CONJUNTO LAS LUNAS (COSTADO NORTE), GARZON RODRIGUEZ LUIS FELIPE (COSTADO NORTE), DONOSO OSPINA JULIA BEATRIZ (COSTADO ORIENTE), (ADMINISTRACION) CONJUNTO MIRADOR DEL PUENTE (COSTADO ORIENTE), ECHEVERRY ANDREA CAROLINA (COSTADO ORIENTE) y CORREA NUNEZ MYRIAM (COSTADO SUROCCIDENTE), con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.

Dando cumplimiento al Articulo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, por cuanto no fue posible notificar a la totalidad de los propietarios, arrendatarios, poseedores o persona alguna que tenga relación con los inmuebles objeto, se publicó el 10/07/2021, la respectiva comunicación en EL NUEVO SIGLO, informando del trámite a los ciudadanos TERRENALIA SA (COSTADO NORTE), (ADMINISTRACION) CONJUNTO LAS LUNAS (COSTADO NORTE), GARZON RODRIGUEZ LUIS FELIPE (COSTADO NORTE), DONOSO OSPINA JULIA BEATRIZ (COSTADO ORIENTE), (ADMINISTRACION) CONJUNTO MIRADOR DEL PUENTE (COSTADO ORIENTE), ECHEVERRY ANDREA CAROLINA (COSTADO ORIENTE) y CORREA NUNEZ MYRIAM (COSTADO SUROCCIDENTE), cuya evidencia reposa en el expediente fisico en custodia de la Dirección de Urbanismo.

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A: 20210062006011 | DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA: 60336067

6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS

CUADRO DE ÁREAS GENERAL

P	Area Aprobada	Area a Liquidar	Area Total
SOTANO 1	0.00 M2	1192.09 M2	1192.09 M2
PISO 1	0.00 M2	943,87 M2	943.87 M2
PISO 2	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 3	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 4	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 5	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 6	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 7	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 8	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 9	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 10	0.00 M2	936,76 M2	936.76 M2
PISO 11	0.00 M2	936,76 M2	936.76M2
Ap. Bajo cubierta	0.00 M2	340.98 M2	340.98 M2
TOTAL	0.00 M2	0.00 M2	11844.54 M2

7. OBSERVACIONES

PREDIO GENERADOR DE PLUSVALÍA

El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cedula/s Catastral/es 01-00-0173-0011-000 / 01-00-0173-0009-000 inscrito/s en el/los folio/s de Matrícula Inmobiliaria 50N-20440734/50N-254087, localizado/s en CALLE 1 #21-46 / AV CHILACOS 1E-33, BARRIO: DELICIAS NORTE se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido el/los predio/s de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalía.

OBSERVACIONES:

- La presente licencia se valoró bajo decreto 803 de 2019.
- Se aprueba un urbanismo con 340 unidades residenciales de aparta estudios, cumpliendo con el artículo 13 del decreto 803 de 2019 en cuanto a las áreas mínimas obligatorias.
- La presente licencia queda condicionada, según concepto técnico de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial de EMSERCHIA que reposa en el expediente (20210062006011), por lo tanto, se debe dar estricto cumplimiento a este para la ejecución del proyecto.
- El lote cuenta con frente sobre vía Carrera 11 y Avenida Chilacos.
- La afectación vial está certificada bajo oficio del DOTP No. 0193-2020 y se evidencia en planos arquitectónicos.
- Cumple con lo establecido de aislamientos en la morfología de un lote esquinero, garantizando la compensación de aislamientos de respecto a lo exigido en el decreto 803 de 2019 y la altura resultante.
- Dando cumplimiento al decreto municipal 055 del 24 de mayo de 2006, es obligación del propietario, urbanizador y/o apoderado, efectuar ante el IDUVI, el trámite respectivo al pago y/o entrega de cesiones tipo A, correspondientes al proyecto aprobado mediante esta licencia.

  Las cesiones tipo se establecen bajo decreto 803 de 2019 correspondiente al 25% ANU = 848.75m2.

ANTECEDENTES

ESCRITURA 716 DEL 30/06/2004, NOTARIA DE CHIA.

8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACIÓN

		FORMULA
TIPO DE USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VIS) Dec. 803 de 2019		EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGÚN ESTRATO O USO. (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016)
VALOR UVT VIGENTE	$ 35,607	
COEF. ZONA (K)	2.00	
COEF. EST/USO (E/C)	001	
AREA A LIQUIDAR (M2)	11,844.54	
VALOR PAGADO	$ 555,028,813	

9. DISPOSICIONES GENERALES

EVALUACIÓN TÉCNICA
Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, se estratifica como TRES (3), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

VALLA
Que conforme a lo estipulado en el Articulo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

OBJECIONES
Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de la Licencia de Urbanización y Construcción en la modalidad de Demolición Total, Obra Nueva y Cerramiento.

ACTA DE OBSERVACIONES
Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente –NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.° 20200001409782 del 07 de mayo de 2020.

ANEXOS
Que se realizó anexo el día 19 de noviembre de 2019, noviembre 27 de 2019, 24 de febrero de 2021, 03 de junio de 2021, 20 de agosto de 2021, 09 de septiembre de 2021.

PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN
Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 202000198, realizando pago según Factura No. 2021000285 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 19 e enero del 2021, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 164 DE 2019.

PLANOS Y DOCUMENTOS
Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 17 de 2000, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan.
Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación UN-009 y ON-131, CE-10, Planos que contienen toda la información del proyecto para RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VIS) de la siguiente forma: A1 al A10

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)

IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION
Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional: Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.

NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES
El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS
Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 proferida por el Ministerio de ambiente y Desarrollo Sostenible *"Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones"*, así como lo indicado en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y el Decreto Municipal 29 de 2016 *"Por el cual se adopta la actualización del Plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS) para el municipio de Chía"* y a la Guía de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) implementada en el Municipio de Chía, que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombro, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

PLAN DE MANEJO DE TRAFICO
De conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, en concordancia con el artículo 6° de la Resolución 462 de 2017, el (los) Titular (es) de la presente Licencia, deberá (n) contar con un Estudio de Tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los impactos a la movilidad enunciados en la referida normatividad, el cual deberá estar acorde con los lineamientos de la Resolución 1885 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o derogue y que será exigible por parte del Municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en este Acto Administrativo.

NORMA DE INCUMPLIMIENTO
En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

NOTIFICACIÓN
Notificar la licencia, dentro de los términos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PUBLICACIÓN.
En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutiva de la licencia, en un medio de amplia circulación."

RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN
Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsidio Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2.015.

Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ
Secretario De Planeación
Director de Urbanismo (E)

VALORACION ARQUITECTONICA — ARQ. FELIPE CORTES
VALORACION TECNICA — ING. ANA DOLORES MELO
VALORACION JURIDICA — DRA. LEONARDO NEIRA HERNANDEZ

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA
DIRECCIÓN DE URBANISMO

En Chía, a los 20 OCT 2021

Personalmente la suscrita Secretaría notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 34548-19

o resolución _____ con aprobación 262-21

El notificado Claudia Marcela Falbix CC 1031148465

Quien notifica

Recibo original del acto administrativo
Renuncio a terminos
1031148465

PIJAO
DESARROLLOS
CORPORATIVOS

15/03/2022 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
09:42:34 a.m.
Anexos asociados al numero: 20229999908257
Remitido a: DIRECCION DE URBANISMO
Anexos: FOLIOS(67) F.A.: Mar 15 2022 , CDS(1) F.A.: May 10 2022

chía, 10 de mayo de 2022

Señores
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Secretaria de planeación de Chía
Cundinamarca

Referencia: Entrega documentos pendientes según Radicado 20220001414373 del 5 de mayo de 2022. Permiso de enajenación verdhia chía.

Por medio de la presente se anexa información con el objetivo de completar y subsanar las observaciones del radicado N°20229999908257 del 15 de marzo de 2022.

1. CD, con copia de la información radicada en físico el pasado 15 de marzo de 2022.
    - Copia certificados de libertad 50N-251087 - 50N-20440734
    - Formato promesa de compraventa utilizado con los adquirientes
    - Formato de escritura utilizada con los adquirientes.
    - Copia Contrato fiduciario de administración de preventas.
    - Copia Otro si N.1 contrato fiduciario.
    - Copia Otro si N.2 contrato fiduciario.
    - Copia Contrato FAI verdhia chía.
    - Copia Certificación fiduciaria.
    - Copia Certificación de unidades vinculadas por fiduciaria.
    - Copia aprobación del crédito comercial.
    - Copia aprobación del crédito constructor.
    - Copia poder o carta de coadyuvancia.
    - Copia cédula del propietario.
    - Copia cédula del apoderado.
    - Copia del presupuesto financiero.
    - Copia de licencia y planos aprobados.

- Copia del formulario de radicación de documentos.

2. Poder especial amplio y suficiente en original.

Para el efecto, se pueden comunicar a los correos electrónicos juliethcastro@grupopijao.com.co o proyectos@grupopijao.com.co, este último a disposición de la entidad para la notificación electrónica de los actos administrativos a que haya lugar.

Cordialmente,

JULIETH CASTRO SANDOVAL
Apoderada
Pijao Desarrollos Corporativos s.a.s

Señores
ALCALDIA DE CHIA
Dirección de urbanismo de Chía
Cundinamarca

Asunto: Poder especial amplio y suficiente

JAIME ARTURO TORRES MONROY, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cedula de ciudadanía número **19.263.629,** obrando en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES HUNZA S.A.S,** domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. 900.383.695-6, obrando en su calidad de propietaria inscrita de los predios identificados con folios de matrícula No. **No. 50N-20440734 y 50N-251087**, ubicados en la Carrera 1 No. 21 - 46/72 y Avenida Chilacos No. 1E – 33 del Municipio de Chía Cundinamarca, tal como se acredita con los certificados de tradición y libertad y el certificado de existencia y representación legal que se aportan como prueba, para los fines legales pertinentes, manifestamos que conferimos **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE,** a:

1. Julieth Fernanda Castro Sandoval, identificada con cédula de ciudadanía 1.105.682.454.

2. Luz Angela Otalora Rodríguez, identificada con cedula de ciudadanía 52.704.098.

Para que, de manera conjunta o separada, gestionen ante la **Dirección de urbanismo de Chía** todas y cada una de las actividades necesarias con el fin de obtener **Permiso de ventas o enajenación,** para el proyecto que se desarrollará en los inmuebles antes referidos por parte de la sociedad **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS**, identificada Nit. **900.362.359-6.**

Los apoderados, de manera conjunta y/o separada, quedan ampliamente facultados para realizar todas las actuaciones que se requieran para el logro de esta gestión y en general para realizar las actuaciones pertinentes aunque versen sobre temas que no hayan sido expresamente indicados en este documento, pero que guarden relación directa con la actividad antes enunciada, especialmente para firmar los formularios que se requieran ante la entidad, aportar documentos, notificarse, interponer recursos y demás de tal forma que bajo ninguna circunstancia quedemos sin representación.

En todo caso, la sociedad **INVERSIONES HUNZA S.A.S,** domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. 900.383.695-6, deja expresa constancia que no adquiere la calidad de enajenadora, pues la misma será asumida única y exclusivamente por la sociedad **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS**, identificada Nit. **900.362.359-6.**

Cordialmente.

NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C
FIRMA AUTENTICADA

JAIME ARTURO TORRES MONROY
CC. 19.263.629
Representante Legal de
INVERSIONES HUNZA S.A.S
NIT. 900.383-695-6

DILIGENCIA DE AUTENTICACION

El suscrito Notario 52 del Circulo de Bogotá, CERTIFICA que la firma que aparece en el presente documento es similar a la registrada en la Notaría por: Jaime Arturo Torres Monroy

según confrontación que se ha hecho de ella

Bogotá D.C. - 3 MAY 2022

SE AUTORIZA A INSISTENCIA DEL INTERESADO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 52 BOGOTA, D.C.
LUIS E. GIL GUZMAN
NOTARIO (E)

PIJAO
DESARROLLOS
CORPORATIVOS

chía, 3 de junio de 2022

15/03/2022 09:42:34 a.m. ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Anexos asociados al numero: 20229999908257
Remitido a DIRECCION DE URBANISMO
Anexos: FOLIOS(67) F.A.: Mar 15 2022 , CDS(1) F.A.: May 10 2022 , SOBRE SELLADO(1) F.A.: Jun 3 2022

Señores
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Secretaria de planeación de Chía
Cundinamarca

Referencia: Entrega documentos Radicado 20229999908257. Permiso de enajenación verdhia chía.

Por medio de la presente se anexa nuevamente información con el objetivo de completar el radicado N°20229999908257 del 15 de marzo de 2022.

1. CD, con copia de la información radicada en físico el pasado 15 de marzo de 2022.
    - Copia certificados de libertad 50N-251087 - 50N-20440734
    - Formato promesa de compraventa utilizado con los adquirientes
    - Formato de escritura utilizada con los adquirientes.
    - Copia Contrato fiduciario de administración de preventas.
    - Copia Otro si N.1 contrato fiduciario.
    - Copia Otro si N.2 contrato fiduciario.
    - Copia Contrato FAI verdhia chía.
    - Copia Certificación fiduciaria.
    - Copia aprobación del crédito comercial.
    - Copia aprobación del crédito constructor.
    - Copia poder o carta de coadyuvancia.
    - Copia cámara y comercio de inversiones hunza
    - Copia cédula del propietario.
    - Copia cédula del apoderado.
    - Copia del presupuesto financiero.
    - Copia de licencia y planos aprobados.
    - Copia del formulario de radicación de documentos. 15 marzo 2022
    - Copia de la radicación del cd y poder en original 10 mayo 2022

PIJAO
DESARROLLOS
CORPORATIVOS

2. Cámara de comercio inversiones Hunza. 7 folios

Para el efecto, se pueden comunicar a los correos electrónicos juliethcastro@grupopijao.com.co o proyectos@grupopijao.com.co, este último a disposición de la entidad para la notificación electrónica de los actos administrativos a que haya lugar.

Cordialmente,

JULIETH CASTRO SANDOVAL
Apoderada
Pijao Desarrollos Corporativos s.a.s

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2022 Hora: 17:29:06
Recibo No. AA22891732
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22891732D9522

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: INVERSIONES HUNZA SAS
Nit: 900.383.695-6 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02028329
Fecha de matrícula: 21 de septiembre de 2010
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 68 D No. 98 A 73
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: contabilidad@proclinpharma.com
Teléfono comercial 1: 5936969
Teléfono comercial 2: 2262000
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 68 D No. 98 A 73
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: contabilidad@proclinpharma.com
Teléfono para notificación 1: 5936969
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

Firma válida
Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2022 Hora: 17:29:06
Recibo No. AA22891732
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22891732D9522

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

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 20 de septiembre de 2010 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de septiembre de 2010, con el No. 01415552 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVERSIONES HUNZA SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad se dedicará a la construcción de obras de ingeniería civil para uso residencial, actividades de ingeniería, asesoramiento, interventoría y comercialización de inmuebles, así mismo la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil lícita.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : $100.000.000,00
No. de acciones : 10.000,00
Valor nominal : $10.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : $100.000.000,00
No. de acciones : 10.000,00
Valor nominal : $10.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : $100.000.000,00
No. de acciones : 10.000,00

Valor nominal : $10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad estará a cargo de un (1) Gerente quien tendrá a su cargo la administración y la gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, los estatutos de la sociedad, y a los reglamentos y resoluciones proferidos por los órganos sociales. El Gerente tendrá dos (2) suplentes quienes, de manera conjunta o separada, lo remplazaran en sus faltas absolutas, temporales, o accidentales, evento en el cual actuaran igualmente como representantes legales de la sociedad. El Gerente y sus suplentes serán nombrados por la Asamblea General de Accionistas por término indefinido hasta tanto no se designe su reemplazo.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades y obligaciones. Corresponden al Gerente o a sus suplentes, cuando actúen en su reemplazo, las siguientes facultades, con las aclaraciones señaladas en el segundo inciso de este artículo para los suplentes: A.) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y dar cumplimiento a las decisiones y programas de la Junta Directiva y de la Asamblea General de Accionistas; B.) Nombrar y remover todos los empleados de la sociedad, cuando esta atribución no esté señalada a otro organismo; C.) Nombrar apoderado, cuando fuere necesario para la adecuada representación de la compañía, asignándoles las facultades que estimen necesarias pero sin desprenderse de los deberes y prerrogativas que estos estatutos confieren; D.) Celebrar todos los actos y operaciones comprendidos dentro del objeto social; E.) Convocar a la Asamblea General, cuando así lo requiera un número plural de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas; F.) Las demás funciones que le asignen la ley y los estatutos así como cualquier medida tendiente al desarrollo de los fines sociales y la conservación y guarda de los bienes e intereses de la compañía. Los suplentes ejercerán las mismas funciones del Gerente arriba señaladas, con las siguientes aclaraciones o limitaciones: en relación con las siguientes actividades del objeto social principal tales como participar en concursos, licitaciones, convocatorias públicas o privadas, invitaciones a contratar o a presentar oferta,

presentar ofertas, suscribir contratos, junto con los correspondientes documentos de garantía, tales como títulos valores o pólizas de seguro relacionados con el objeto social principal de la sociedad, tendrán facultades plenas de representación, sin necesidad de autorización alguna de otro órgano social, siempre y cuando se tenga en cuenta el límite establecido para el segundo suplente del Gerente indicado en el último inciso de este artículo. Respecto de todos los demás actos o contratos relacionados con el objeto social principal, distintos de los ya mencionados, y relacionados con el objeto social secundario, siempre requerirá previa y expresa autorización de la Junta Directiva de la sociedad, sin importar la cuantía. El segundo suplente del Gerente podrá representar legalmente a la sociedad en negocios jurídicos que comprometan a la sociedad hasta en quinientos millones de pesos ($500.000.000.00) moneda corriente.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 20 de septiembre de 2010, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 21 de septiembre de 2010 con el No. 01415552 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Jaime Arturo Torres Monroy	C.C. No. 000000019263629

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Subgerente	Beatriz Elena Mesa Jaramillo	C.C. No. 000000041620109

Por Acta No. 6 del 27 de mayo de 2013, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de junio de 2013 con el No. 01737630 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN

Segundo Suplente Del Gerente	Alba Yaneth Hernandez Jimenez	C.C. No. 000000051977997

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 14 del 20 de abril de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de abril de 2021 con el No. 02698577 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Edgar Orlando Quintero Cardenas	C.C. No. 000000007222818 T.P. No. 33654-t
Revisor Fiscal Suplente	Leidy Julieth Sisa Fonseca	C.C. No. 000001016043261 T.P. No. 199276-t

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 6 del 27 de mayo de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01737627 del 7 de junio de 2013 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de

---

Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $ 0
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 23 de septiembre de 2010. Fecha de envío de información a Planeación : 12 de abril de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2022 Hora: 17:29:06
Recibo No. AA22891732
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22891732D9522

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

Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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