

Cajicá – Cundinamarca, Abril 27 de 2022

Señores
SECRETARIA DE PLANEACION CAJICA
Correo electrónico: secplaneacion@cajica.gov.co
Cajicá

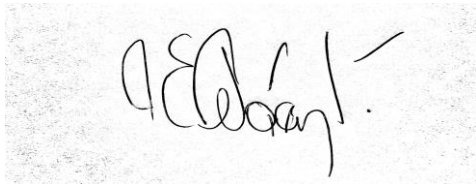
Referencia: PROMOCIONAR, ANUNCIAR Y DESARROLLAR ACTIVIDADES DE ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DEL PROYECTO HACIENDA EL REFUGIO ET II

De manera atenta radicamos los documentos correspondientes a promocionar, anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del PROYECTO HACIENDA EL REFUGIO ETAPA III, de acuerdo al Decreto 1077 del 2015, Decreto Ley 019 de 2012 artículo 185, Decreto Ley 2610 de 1979 artículo 2 y Ley 66 de 1968.

1. Certificado de tradición y libertad número 176 – 13295.
2. Copia de los modelos de los contratos tales como: contrato de promesa de compraventa y escritura pública.
3. Presupuesto financiero del proyecto.
4. Certificación Banco de Occidente
5. Licencia
6. Contrato de Fiducia y sus otrosíes.

Agradecemos su colaboración y cualquier duda o inquietud con gusto será atendida, en la carrera 18C No. 121 – 40 oficina 204 Bogotá, o en el celular 320 450 38 74 correo electrónico: juridica@enclaveconstrucciones.com.

Cordialmente,



ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. 900.678.288-9
JOSE ERNESTO PELAEZ TORO
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 1 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CALAHORRA

FECHA APERTURA: 15-09-1980 RADICACIÓN: 1980-02273 CON: CERTIFICADO DE: 15-09-1980

CODIGO CATASTRAL: 251260000000000040247000000000 COD CATASTRAL ANT: 251260000000040247000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 1 HECTAREA 5.296 MTRS CUADRADOS ALINDERADO ASI; NORTE, EN 65 MTRS CON LA AVENIDA PRINCIPAL DE LA PARCELACION; SUR, EN 50 MTRS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE JOSE MANUEL RESTREPO PEREA, VALLADO DE POR MEDIO HASTA LA MITAD DEL VALLADO HOY DE PROPIEDAD DE LA SEORITA LUCY MERINO VELEZ; ORIENTE, EN 168 MTRS CON EL LOTE 16 DE LA MISMA PARCELACION, ZANJON DE POR MEDIO HASTA LA MITAD DEL ZANJON, PREDIO ESTE DEL SEOR ENRIQUE COLMENARES; OCCIDENTE, EN 165 MTRS CON EL LOTE 18 DE LA MISMA PARCELACION.-(DATOS TOMADOS DE LA ESCRITURA 545 DE 29 DE OCTUBRE DE 1.974 DE LA NOTARIA DE CHIA).-DATOS ACTUALES: AREA: 9.573.00 MTS 2; LINDEROS: SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA N. 7555 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA 9 DE BOGOTA. (DECRETO LEY 1711 DE 1.984, ART. 11).-NOTA: ANTES DIRECCION LOTE # 17 BUENASUERTE.NOTA: MATRICULA 3690 PAGINA 18 TOMO 16 DE CAJICA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO DENOMINADO "BUENASUERTE" POR RICARDO MERINO VISBAL POR COMPRA HECHA A JOSE MANUEL RESTREPO PEREA EN ESCRITURA 107 DE 15 DE ENERO DE 1.960 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTA. REGISTRO: 30 DE ENERO DE 1.960, L.1. T.1., PAG. 530 # 167.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CALLE 13 SUR # 2 - 25/67

1) LOTE EL REFUGIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 79218

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-11-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4392 del 30-09-1963 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$41,250

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MERINO V. RICARDO

CC# 2854194

A: MERINO V. ERNESTO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 2 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-10-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 473 del 29-10-1972 NOTARIA UNICA de CHIA

VALOR ACTO: \$180,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (ESTE,OTRO)

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

DE: MERINO VISBAL ERNESTO

A: LEAO CAMACHO RAFAEL MARIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-01-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 545 del 29-10-1974 NOTARIA UNICA de CHIA

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (ESTE,OTRO)

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

DE: LEAO CAMACHO RAFAEL MARIA

A: MEDINA PEREA JOSE FLORENCIO

X (SIC)

A: ZAMBRANO DE MEDINA CARMEN AMANDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-12-1986 Radicación: 05495

Doc: ESCRITURA 7555 del 07-11-1986 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MEDINA PEREA JOSE FLORENCIO

DE: ZAMBRANO DE MEDINA CARMEN AMANDA

A: RODRIGUEZ DE MOR ISABEL

CC# 20024984 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-12-1986 Radicación: 05495

Doc: ESCRITURA 7555 del 07-11-1986 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACTUALIZACION AREA, LINDEROS, DENOMINACION.

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

DE: RODRIGUEZ DE MOR ISABEL

CC# 20024984

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-04-1994 Radicación: 02678

Doc: ESCRITURA 979 del 04-04-1994 NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ DE MOR ISABEL

CC# 20024984

A: GUTIERREZ VILLEGAS GLORIA LUZ

CC# 41790399 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 3 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-05-2004 Radicación: 2004-3325

Doc: ESCRITURA 00955 del 30-04-2004 NOTARIA 63 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ VILLEGAS GLORIA LUZ

CC# 41790399

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719 X

A: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-2004 Radicación: 2004-3325

Doc: ESCRITURA 00955 del 30-04-2004 NOTARIA 63 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719 X

DE: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-11-2004 Radicación: 2004-9474

Doc: OFICIO 3740 del 24-11-2004 FISCALIA SECCIONAL URI de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL PARA REALIZAR CUALQUIER TRANSACCION SOBRE ESTE INMUEBLE.

REF: SUMARIO 1924 DELITO HURTO O ENRIQUECIMIENTO ILICITO

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION. UNIDAD DE REACCION INMEDIATA URI SABANA CENTRO.

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719

A: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-01-2005 Radicación: 2005-234

Doc: OFICIO 27-URI del 04-01-2005 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA . REF: SUMARIO 1924 - DELITO HURTO Y ENRIQUECIMIENTO ILICITO

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION - FISCAL SECCIONAL URI CAJICA-

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-06-2007 Radicación: 2007-5439

Doc: OFICIO 861 del 25-05-2007 FISCALIA PRIMERA DELEGADA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL PARA REALIZAR CUALQUIER TRANSACCION SOBRE ESTE INMUEBLE.

REFERENCIA. 28513 01. DELITO: HURTO.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 4 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

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

DE: FISCALIA PRIMERA DELEGADA UNIDAD DE FISCALIAS DE ZIPAQUIRA. DIREC. SECCIONAL DE FISCALIAS DE CUND. FISCALIA GENERAL DE LA NACION

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719

A: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-6269

Doc: OFICIO 1017 del 23-05-2007 JUZGADO 18 C.CTO. de BOGOTA, D.C.. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EJECUTIVO SINGULAR # 2004-00563. EL EMBARGO TIENE GARANTIA REAL.NOTA:SEGUN PROV. 1A.INST. 156 JUZG. PENAL CTO ZIPAQUIRA PROCEDE PRESENTE EMBARGO PORQUE HIPOTECA ES ANTERIOR A EMBARGO/PROH. FISCALIA

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

DE: BANCO BOGOTA (ACUMULA BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.ACREEDOR HIPOTECARIO)

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719 Y OTRO

A: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-09-2016 Radicación: 2016-13502

Doc: OFICIO AMC-2882 del 19-09-2016 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-7045

Doc: OFICIO 021 PAD del 28-01-2016 JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO de ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL :CANCELA EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA DENTRO DEL SUMARIO 1924- DELITO HURTO CALIFICADO Y AGRAVADO

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

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-06-2017 Radicación: 2017-7097

Doc: OFICIO 710 del 14-03-2017 FISCALIA SECCIONAL 03 DE DESCONGESTION LEY 600 DE 2000 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA PROHIBICION JUDICIAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 5 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

SUMARIO 28513- FS 1 -PROCESADO JOSE ANTONIO PARRA Y OTROS, DELITO: HURTO CALIFICADO

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION - SUBDIRECCION DE FISCALIAS Y DE SEGURIDAD CIUDADANA DE CUNDINAMARCA - FISCALIA SECCIONAL
03 DESCONGESTION LEY 600 DE 2000

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 29-06-2017 Radicación: 2017-8294

Doc: OFICIO 0266 PAD del 28-06-2016 JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO de ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL : CANCELA PROHIBICION JUDICIAL
ORDENADA POR LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION- UNIDAD DE REACCION INMEDIATA- URI SABANA CENTRO DENTRO DEL SUMARIO 1924.
DELITO: HURTO CALIFICADO Y AGRAVADO.

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

DE: JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-17286

Doc: OFICIO 15941 del 15-12-2017 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL :CANCELA EMBARGO EN PROCESO
EJECUTIVO NRO. 2004-563

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 860.002.964-4

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719

A: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 16-03-2018 Radicación: 2018-3728

Doc: OFICIO 0517 del 08-03-2018 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL
EFECTO PLUSVALIA

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

DE: MUNICIPIO DE CAJICA

NIT# 8999994650 SECRETARIA DE

PLANEACION

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 15-06-2018 Radicación: 2018-8288



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 6 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1202 del 06-07-2017 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$200,000,000

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

A: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719

A: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 15-06-2018 Radicación: 2018-8289

Doc: ESCRITURA 779 del 10-05-2018 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$3,400,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LOTA FORERO ARAMINTA

CC# 41716719

DE: VALBUENA ALDANA MACEDONIO

CC# 19300806

A: SUMMIT CAPITAL S.A.S.

NIT# 9006428732 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 06-07-2020 Radicación: 2020-5933

Doc: ESCRITURA 798 del 19-06-2020 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$755,755,000

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

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

DE: SUMMIT CAPITAL S.A.S.

NIT# 9006428732

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUOCCIDENTE -FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO.

X NIT.830054076-2

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 06-07-2020 Radicación: 2020-5933

Doc: ESCRITURA 798 del 19-06-2020 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUOCCIDENTE -FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO.

X NIT.830054076-2

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 09-11-2021 Radicación: 2021-21112

Doc: ESCRITURA 3940 del 28-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 7 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUOCCIDENTE -FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO NIT. 830.054.076-2

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 09-11-2021 Radicación: 2021-21112

Doc: ESCRITURA 3940 del 28-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN 178 UNIDADES, PASAN A FORMAR MAT 176-210002 A 176-210179 PROYECTO SE DESARROLLA POR ETAPAS, EN PRESENTE ESC SE DESARROLLA LA ETAPA 1 SOBRE UN AREA DE 5.212.07 M2

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUOCCIDENTE -FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO NIT. 830.054.076-2

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 09-11-2021 Radicación: 2021-21112

Doc: ESCRITURA 3940 del 28-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUOCCIDENTE -FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO NIT. 830.054.076-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *25*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 24 -> 210002 APARTAMENTO 101 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210003 APARTAMENTO 102 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210004 APARTAMENTO 103 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210005 APARTAMENTO 104 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210006 APARTAMENTO 105 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210007 APARTAMENTO 106 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210008 APARTAMENTO 107 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210009 APARTAMENTO 108 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210010 APARTAMENTO 109 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210011 APARTAMENTO 110 TORRE 1 ETAPA 1
- 24 -> 210012 APARTAMENTO 201 TORRE 1 ETAPA 1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 8 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

24 -> 210013APARTAMENTO 202 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210014APARTAMENTO 203 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210015APARTAMENTO 204 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210016APARTAMENTO 205 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210017APARTAMENTO 206 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210018APARTAMENTO 207 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210019APARTAMENTO 208 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210020APARTAMENTO 209 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210021APARTAMENTO 210 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210022APARTAMENTO 301 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210023APARTAMENTO 302 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210024APARTAMENTO 303 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210025APARTAMENTO 304 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210026APARTAMENTO 305 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210027APARTAMENTO 306 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210028APARTAMENTO 307 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210029APARTAMENTO 308 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210030APARTAMENTO 309 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210031APARTAMENTO 310 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210032APARTAMENTO 401 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210033APARTAMENTO 402 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210034APARTAMENTO 403 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210035APARTAMENTO 404 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210036APARTAMENTO 405 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210037APARTAMENTO 406 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210038APARTAMENTO 407 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210039APARTAMENTO 408 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210040APARTAMENTO 409 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210041APARTAMENTO 410 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210042APARTAMENTO 501 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210043APARTAMENTO 502 TORRE 1 ETAPA 1
24 -> 210044APARTAMENTO 503 TORRE 1 ETAPA 1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 9 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

24 -> 210045APARTAMENTO 504 TORRE 1 ETAPA 1

24 -> 210046APARTAMENTO 505 TORRE 1 ETAPA 1

24 -> 210047APARTAMENTO 506 TORRE 1 ETAPA 1

24 -> 210048APARTAMENTO 507 TORRE 1 ETAPA 1

24 -> 210049APARTAMENTO 508 TORRE 1 ETAPA 1

24 -> 210050APARTAMENTO 509 TORRE 1 ETAPA 1

24 -> 210051APARTAMENTO 510 TORRE 1 ETAPA 1

24 -> 210052PARQUEADERO 1

24 -> 210053PARQUEADERO 2-3

24 -> 210054PARQUEADERO 4-5

24 -> 210055PARQUEADERO 6-7

24 -> 210056PARQUEADERO 8

24 -> 210057PARQUEADERO 9

24 -> 210058PARQUEADERO 10

24 -> 210059PARQUEADERO 11-12

24 -> 210060PARQUEADERO 13-14

24 -> 210061PARQUEADERO 15

24 -> 210062PARQUEADERO 16

24 -> 210063PARQUEADERO 17

24 -> 210064PARQUEADERO 18

24 -> 210065PARQUEADERO 19

24 -> 210066PARQUEADERO 20

24 -> 210067PARQUEADERO 21

24 -> 210068PARQUEADERO 22

24 -> 210069PARQUEADERO 23

24 -> 210070PARQUEADERO 24

24 -> 210071PARQUEADERO 25

24 -> 210072PARQUEADERO 26

24 -> 210073PARQUEADERO 27

24 -> 210074PARQUEADERO 28

24 -> 210075PARQUEADERO 75

24 -> 210076PARQUEADERO 101

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 10 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

24 -> 210077PARQUEADERO 102
24 -> 210078PARQUEADERO 103
24 -> 210079PARQUEADERO 104-105
24 -> 210080PARQUEADERO 106-107
24 -> 210081PARQUEADERO 108-109
24 -> 210082PARQUEADERO 110-111
24 -> 210083PARQUEADERO 112-113
24 -> 210084PARQUEADERO 114-115
24 -> 210085PARQUEADERO 116-117
24 -> 210086PARQUEADERO 118-119
24 -> 210087PARQUEADERO 120-121
24 -> 210088PARQUEADERO 123
24 -> 210089PARQUEADERO 125
24 -> 210090PARQUEADERO 127
24 -> 210091PARQUEADERO 129
24 -> 210092PARQUEADERO 130-131
24 -> 210093PARQUEADERO 176-177
24 -> 210094PARQUEADERO 178-179
24 -> 210095PARQUEADERO 180-181
24 -> 210096PARQUEADERO 182-183
24 -> 210097PARQUEADERO 184-185
24 -> 210098PARQUEADERO 186-187
24 -> 210099PARQUEADERO 188-189
24 -> 210100PARQUEADERO 190-191
24 -> 210101PARQUEADERO 192-193
24 -> 210102PARQUEADERO 194-195
24 -> 210103PARQUEADERO 196-197
24 -> 210104PARQUEADERO 198-199
24 -> 210105PARQUEADERO 200-201
24 -> 210106PARQUEADERO 202-203
24 -> 210107PARQUEADERO 204-205
24 -> 210108PARQUEADERO 206-207

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 11 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

24 -> 210109PARQUEADERO 208-209

24 -> 210110PARQUEADERO 210-211

24 -> 210111PARQUEADERO 212-213

24 -> 210112PARQUEADERO 214-215

24 -> 210113PARQUEADERO 216-217

24 -> 210114PARQUEADERO 218-219

24 -> 210115PARQUEADERO 220-221

24 -> 210116PARQUEADERO 222-223

24 -> 210117PARQUEADERO 224-225

24 -> 210118PARQUEADERO 226-227

24 -> 210119PARQUEADERO 228-229

24 -> 210120PARQUEADERO 230-231

24 -> 210121PARQUEADERO 232-233

24 -> 210122PARQUEADERO 234-235

24 -> 210123PARQUEADERO 236-237

24 -> 210124PARQUEADERO 238-239

24 -> 210125PARQUEADERO 240-241

24 -> 210126PARQUEADERO 242-243

24 -> 210127PARQUEADERO 244-245

24 -> 210128PARQUEADERO 246-247

24 -> 210129PARQUEADERO 248-249

24 -> 210130PARQUEADERO 250

24 -> 210131DEPOSITO 1

24 -> 210132DEPOSITO 2

24 -> 210133DEPOSITO 3

24 -> 210134DEPOSITO 4

24 -> 210135DEPOSITO 5

24 -> 210136DEPOSITO 6

24 -> 210137DEPOSITO 7

24 -> 210138DEPOSITO 8

24 -> 210139DEPOSITO 9

24 -> 210140DEPOSITO 10

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 12 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

24 -> 210141DEPOSITO 11

24 -> 210142DEPOSITO 12

24 -> 210143DEPOSITO 13

24 -> 210144DEPOSITO 14

24 -> 210145DEPOSITO 15

24 -> 210146DEPOSITO 16

24 -> 210147DEPOSITO 17

24 -> 210148DEPOSITO 18

24 -> 210149DEPOSITO 19

24 -> 210150DEPOSITO 20

24 -> 210151DEPOSITO 21

24 -> 210152DEPOSITO 23

24 -> 210153DEPOSITO 24

24 -> 210154DEPOSITO 25

24 -> 210155DEPOSITO 26

24 -> 210156DEPOSITO 27

24 -> 210157DEPOSITO 28

24 -> 210158DEPOSITO 29

24 -> 210159DEPOSITO 30

24 -> 210160DEPOSITO 31

24 -> 210161DEPOSITO 32

24 -> 210162DEPOSITO 33

24 -> 210163DEPOSITO 34

24 -> 210164DEPOSITO 35

24 -> 210165DEPOSITO 36

24 -> 210166DEPOSITO 37

24 -> 210167DEPOSITO 38

24 -> 210168DEPOSITO 39

24 -> 210169DEPOSITO 40

24 -> 210170DEPOSITO 41

24 -> 210171DEPOSITO 42

24 -> 210172DEPOSITO 43

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220406845857373459

Nro Matrícula: 176-13295

Pagina 14 TURNO: 2022-41495

Impreso el 6 de Abril de 2022 a las 10:00:14 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-41495

FECHA: 06-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GLADYS URIBE ALDANA



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

 ENCLAVE CONSTRUYENDO FUTURO		PROMESA DE COMPRAVENTA	
PROYECTO:		CIUDAD Y DIRECCIÓN DEL PROYECTO:	
HACIENDA EL REFUGIO			
INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO		APTO ____ TORRE ____ PARQUEADERO ____ DEPOSITO ____ ETAPA ____	
PARTES DEL CONTRATO			
PROMETIENTE VENDEDOR	ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 900.678.288-9 DIRECCIÓN: CARRERA 18C N° 121- 40 OFC 204 de Bogotá, D.C. TELÉFONO: 76720 32 REPRESENTANTE LEGAL JOSE ERNESTO PELAEZ TORO C.C. 79.313.485 de Bogotá		
PROMETIENTE COMPRADOR	NOMBRE:		NOMBRE:
	IDENTIFICACIÓN:		IDENTIFICACIÓN:
	ESTADO CIVIL:		ESTADO CIVIL:
	DIRECCIÓN:		DIRECCIÓN:
	TELÉFONO:		TELÉFONO:
	CORREO ELECTRÓNICO:		CORREO ELECTRÓNICO:
CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO			
FECHA DE SEPARACIÓN	de de		
FECHA DE ESCRITURACIÓN	de de Hora: Notaría de Bogota		
FECHA DE ENTREGA	de de		
PRECIO DE LO (LOS) INMUEBLES		\$	
FORMA DE PAGO			
	VALOR	FECHA	ENTIDAD
SEPARACIÓN			

CUOTA 1			
CUOTA 2			
CUOTA 3			
CUOTA 4			
CUOTA 5			
CESANTÍAS			
CRÉDITO			
CUENTAS AFC			

Conforme a lo anterior entre las partes identificadas en la Portada de este documento, se han acordado las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que entre EL PROMETIENTE VENDEDOR (en calidad de Fideicomitente Desarrollador), la sociedad SUMMIT CAPITAL S.A.S. (en calidad de Fideicomitente Propietario) y la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. se celebró el día 26 de mayo de 2020, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria número 2-3-0763, modificado mediante Otrosí No. 01 de fecha 12 de junio de 2020, modificado mediante el Otrosí No. 02 de fecha 1 de julio de 2020, modificado mediante el Otrosí No. 3 de fecha 04 de mayo de 2021 y mediante Otrosí No. 4 de fecha 08 de junio de 2021; cuyo objeto consiste en *“la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes descritos en el **Líteral C**, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en el presente contrato, a través del cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO adelantará las siguientes actividades:*

- (i) Recibir y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S),*
- (ii) Recibir y administrar los RECURSOS,*
- (iii) Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO (S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previo Vo Bo del Interventor.*
- (iv) Efectuar los pagos y/o giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en los **Líterales F y G** respectivamente,*
- (v) Transferir a título de venta la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor del(los) ADQUIRENTE(S) o de quien indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con las instrucciones contenidas en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO”.*

(en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA), el cual ha sido modificado a la fecha mediante Otrosí No. 01 del 12 de junio de 2020; Otrosí No. 02 del 01 de julio de 2020; Otrosí No. 03 del 04 de mayo de 2021 y Otrosí No. 04 del 08 de junio de 2021.

SEGUNDA. Que el inmueble(s) objeto de la presente Promesa hará parte del Proyecto denominado “HACIENDA EL REFUGIO” que será construido por el PROMETIENTE VENDEDOR bajo su dirección y entera responsabilidad, sobre el lote rural ubicado en el Municipio de Cajicá, el cual se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-13295 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y cédula catastral 000000040247000; Proyecto que estará conformado por 3 etapas, cada una conformada a su vez por 50 unidades inmobiliarias, para un total de 150 unidades inmobiliarias, 286 parqueaderos y 150 depósitos. El Proyecto cuenta con los siguientes Bienes Comunes para el uso y goce de todos los copropietarios del conjunto: Cuenta con Portería, Club House (Salón de juegos de niños, salón de juegos, gimnasio, sauna,

salón social, terraza BBQ), juegos infantiles exteriores, cancha múltiple, cancha de tenis y parque biosaludable.

TERCERA: Que el día 05 de agosto de 2020 se celebró entre la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. y las sociedades ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. y SUMMIT CAPITAL S.A.S. en calidad de CONSTITUYENTES *PROMOTORES* el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, con el fin que *“LA FIDUCIARIA administre los recursos que se reciban de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES en desarrollo de lo cual la FIDUCIARIA previamente celebrará los ACUERDOS DE VINCULACIÓN para la adhesión al encargo fiduciario de CONSTITUYENTES ADHERENTES que le indique EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, y conforme a tales Acuerdos LA FIDUCIARIA reciba de los CONSTITUYENTES ADHERENTES los recursos acordados por éstos con el CONSTITUYENTE PROMOTOR destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, y como mandataria con representación de los CONSTITUYENTES ADHERENTES constituya las INVERSIONES, para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en el plazo previsto en el literal E) del Capítulo Introductorio, liquide las INVERSIONES y transfiera dichos recursos con sus respectivos rendimientos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio”*; recursos destinados al desarrollo de la Etapa III del Proyecto “HACIENDA EL REFUGIO” (en adelante el ENCARGO FIDUCIARIO).

CUARTA: Que el PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a entregar el(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, de acuerdo con los Planos Arquitectónicos debidamente aprobados por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá mediante la Resolución Número xxxde xxx de xxx de 20xx, por la cual otorgaron la licencia de construcción de la Etapa III de Hacienda el Refugio, con las características y acabados existentes en el modelo o similares, exhibidos en la sala de ventas del proyecto y además, dotado de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes.

QUINTA: Que, a la fecha, el PROMETIENTE COMPRADOR conoce el lugar de ubicación del Proyecto, el diseño interior y exterior del mismo, los acabados de los apartamentos, por las visitas que ha realizado al modelo, sala de ventas, donde le ha(n) sido presentado(s) los planos que le permitieron la escogencia de los bienes a comprar, y a los que hace referencia la presente promesa. Se deja constancia que los folletos, brochures, videos, e imágenes publicitarias expuestos por el PROMETIENTE VENDEDOR son ayudas de venta y en ningún caso una representación exacta del(los) inmueble(s) objeto de venta ni del edificio mismo, por tanto, podrán sufrir modificaciones sin previo aviso.

SEXTA. En cumplimiento a lo señalado en los Art. 101 y 106 del Decreto 663 de 1993, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en las Leyes 190 de 1995 y 365 de 1997, Estatuto Anticorrupción, y cualquier otra norma que le resulte aplicable, el PROMETIENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad del juramento que los dineros que se utilizan para la compra del inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa, no provienen de enriquecimiento ilícito; por lo que el PROMETIENTE COMPRADOR autoriza la verificación de la presente información y la consulta de los antecedentes en el sector financiero y en las centrales de riesgo.

SÉPTIMA: Que, a la fecha, EL PROMETIENTE COMPRADOR tiene conocimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil celebrado el día 26 de

mayo de 2020, modificado mediante Otrosí No. 01 de fecha 12 de junio de 2020 y mediante Otrosí No. 02 de fecha 1 de julio de 2020, modificado mediante el Otrosí No. 3 de fecha 04 de mayo de 2021 y mediante Otrosí No. 4 de fecha 08 de junio de 2021 en virtud del cual se conformó el Patrimonio Autónomo FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO (NIT. 830.054.076-2), administrado y representado por FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., la cual tendrá a su cargo la administración del Lote donde se construirá el Proyecto y los Recursos provenientes del recaudo del valor de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que le sean entregados por cuenta y riesgo exclusivo del PROMETIENTE VENDEDOR. Así mismo, tiene conocimiento del contenido del Contrato de ENCARGO FIDUCIARIO para el manejo de recursos de la ETAPA III del Proyecto HACIENDA EL REFUGIO, de que trata la consideración tercera anterior,

OCTAVA: Que, de acuerdo con lo mencionado en la consideración sexta anterior, el PROMETIENTE COMPRADOR conoce y acepta que, el LOTE EL REFUGIO (Lote en mayor extensión) descrito en la consideración 2. de este documento, donde se desarrolla el PROYECTO y de donde surgirá la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de esta PROMESA, fue transferido a título de Adición en Fiducia Mercantil por la sociedad SUMMIT CAPITAL S.A.S. (en su condición de Fideicomitente Propietario del CONTRATO DE FIDUCIA) al FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO constituido mediante el CONTRATO DE FIDUCIA, con inconsistencias en la identificación plena del área del terreno del mismo, por cuanto en el título de propiedad del referido LOTE contenido en la Escritura Pública No. 7555 del 17 de noviembre de 1986 de la Notaria 9 de Bogotá se registra un área del mismo de 9.573 M2, al igual que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-13295, mientras que en Catastro se registra un área de 9.499 M2 (área inferior a las señaladas) obligándose la referida sociedad SUMMIT CAPITAL S.A.S. (en adelante el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO), a corregir y aclarar tales inconsistencias ante las autoridades competentes, antes del otorgamiento de la(s) Escritura(s) Pública(s) por medio de la(s) cual(es) se perfeccione la transferencia de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de la presente Promesa de Compraventa correspondiente(s) a la Etapa III del PROYECTO. . Así mismo, el PROMETIENTE COMPRADOR conoce y acepta que, el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO se obligó en el CONTRATO DE FIDUCIA, a responder ante los futuros compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, por la diferencia que eventualmente pudiera presentarse, sobre las áreas de las zonas comunes y/o de propiedad privada del PROYECTO, con ocasión de la corrección de área del LOTE que se menciona; al igual que saldrá al saneamiento que se requiera derivado de la corrección de áreas que se señala

NOVENA: Que de acuerdo con el CONTRATO DE FIDUCIA, EL PROMETIENTE VENDEDOR tiene asignado el deber de celebrar las promesas de compraventa de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del Proyecto inmobiliario denominado HACIENDA EL REFUGIO, promesas que serán cumplidas mediante la transferencia que efectuará la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO, en virtud de la instrucción que imparta EL PROMETIENTE VENDEDOR, de realizar la transferencia a título de compraventa de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA.

Expuesto lo anterior, se conviene la siguiente PROMESA DE COMPRAVENTA de inmueble, la cual se rige por las cláusulas que a continuación se indican:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a enajenar a título de compraventa mercantil mediante escritura pública debidamente registrada a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): Apartamento **XXXX** de la Torre **XXX**, parqueadero **XXXX** y depósito **XXX**, que hace parte de la segunda etapa del proyecto HACIENDA EL REFUGIO PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se desarrollará en varias etapas, localizado en el Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca, desarrollado en el lote de terreno de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 176-13295 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Zipaquirá.

PARÁGRAFO PRIMERO: LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO HACIENDA EL REFUGIO: Lote de terreno urbano, ubicado en Cajicá, Departamento de Cundinamarca al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 176-13295 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Zipaquirá, con la siguiente **CABIDA SUPERFICIARIA:** El lote de mayor extensión tiene una cabida superficial de aproximada de 9.573 m2 (con la salvedad mencionada en la consideración séptima anterior), y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número setecientos setenta y nueve (779) del diez (10) de mayo del año dos mil dieciocho (2.018) de la notaria cuarenta y uno (41) del círculo notarial de Bogotá, D.C..

NORTE: En 61 mts con la avenida principal de la parcelación;

ORIENTE: En 168 mts con el lote 16 de la misma parcelación, zanjón de por medio hasta la mitad del zanjón, predio este del señor ENRIQUE COLMENARES;

SUR: En 50 mts con propiedad que es o fue de JOSE MANUEL RESTREPO PEREA, vallado de por medio hasta la mitad del vallado hoy de propiedad de la señora LUCY MERINO VELEZ;

OCCIDENTE: En 165 mtrs con el lote 18 de la misma parcelación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El(los) inmueble(s) cuenta(n) con las áreas privadas contenidas en la presente promesa de compraventa y en cuanto a las especificaciones constructivas son las estipuladas en el documento denominado “declaro conocer Proyecto HACIENDA EL REFUGIO” que hace parte de este contrato.

SEGUNDA INMUEBLE. Descripción de los Inmuebles objeto de Promesa de Compraventa se encuentra anexa a la presente promesa de compraventa mediante planos que describen los linderos de las unidades inmobiliarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: El (Los) inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria que le(s) asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá una vez se inscriba el Reglamento de Propiedad Horizontal al que será(n) sometido(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la cabida y linderos antes señalados, el(los) inmueble(s) se promete(n) vender como cuerpo cierto e incluye(n) todas las mejoras presentes o futuras, anexidades, usos y costumbres, que legal y materialmente les correspondan.

PARÁGRAFO TERCERO: El área y linderos definitivos del(los) inmueble(s) serán los que se determinen en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se protocolizará en su oportunidad, previa corrección por parte del FIDEICOMITENTE PROPIETARIO del área definitiva del LOTE EL REFUGIO, conforme se señala en la consideración séptima anterior. La altura libre del apartamento será de aproximadamente 2.50 m sala comedor, 2.35 m en el resto del inmueble. El inmueble(s) materia de venta, es determinable con base en el plano arquitectónico anexo.

Las especificaciones de construcción del inmueble prometido constan en el Anexo denominado especificaciones, pero podrán sufrir variaciones por especificaciones de similar calidad, si en el proceso constructivo fuere necesario.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa será la suma señalada en la portada de éste contrato, suma que será pagada por EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) al PROMETIENTE VENDEDOR mediante consignación a favor de **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO identificado con NIT. No 830.054.076-2, mediante la tarjeta de recaudo.

El pago total del precio se realizará por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), con recursos propios y en cheque de gerencia, a más tardar ocho (8) días hábiles antes de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa o si fuere el caso, con el producto de un préstamo que se obliga(n) a tramitar oportunamente ante el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), escoja(n) y que garantizará con hipoteca de primer grado que se constituirá en el mismo instrumento que perfeccione este contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Todos los pagos a los que se refiere el presente contrato, y que se deban al PROMETIENTE VENDEDOR, deberán consignarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria que se encuentre a nombre del Fideicomiso denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO administrado por **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, identificado con el NIT 830.054.076-2.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sobre el saldo del precio del (los) inmueble(s) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n), acepta(n), y se obliga(n) a pagar intereses, desde la fecha de entrega del(los) inmueble(s) y durante el término de treinta (30) días calendario a la tasa del 1% mensual, pago que se realizará de forma anticipada, con no menos de cinco (5) días hábiles a la fecha de la firma de la escritura pública. Los intereses de subrogación, se causan con ocasión del plazo que transcurre desde la entrega del inmueble y hasta la fecha en que el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA liquide el crédito y lo entregue al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO.**

Si por cualquier circunstancia el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA no desembolsa el crédito, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se constituirá(n) en deudor(es) de EL PROMETIENTE VENDEDOR y así lo declara(n) y lo acepta(n). Para garantizar el desembolso, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) suscribirá(n) un pagaré en blanco con carta de instrucciones, a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la fecha de la firma de la escritura pública. En este caso, EL PROMETIENTE VENDEDOR

podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí señalada más los intereses de mora y gastos de cobranza, con la presentación de una copia de la escritura pública que prestará mérito ejecutivo a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR y que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a la respectiva notaría para su expedición. El precitado título valor también servirá de garantía de cualquiera otra suma adeuda y sus intereses de mora y/o de plazo a cargo del PROMETIENTE COMPRADOR y en favor del PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL PROMETIENTE COMPRADOR, cambia sus condiciones económicas o es reportado en centrales de riesgo, después de la aprobación del crédito y a consecuencia de esto el valor del crédito no se desembolsa, habrá lugar a la resolución de este contrato, y el dinero cancelado como cuota inicial, le será restituido previa deducción del porcentaje pactado en la cláusula penal, como también de los gastos administrativos, sin que haya lugar al reconocimiento y pago de intereses.

PARÁGRAFO CUARTO: Si EL PROMETIENTE COMPRADOR decide tomar crédito con una entidad no bancaria como cooperativas, fondos de empleados y créditos empresariales, deberá garantizar que el correspondiente desembolso se realice en los términos pactados, obligándose EL PROMETIENTE COMPRADOR a cancelar los gastos causados por concepto de servicios públicos, vigilancia, pago de predial, y alistamiento adicional de la vivienda construida, desde la fecha de entrega programada hasta la fecha de entrega real, si por causa del retraso en el desembolso de la entidad no bancaria también se retrasa la fecha de entrega de los inmuebles.

PARÁGRAFO QUINTO: La mora en el pago de las cuotas convenidas en esta cláusula, causará el interés moratorio más alto permitido por la ley, sin perjuicio de las penalizaciones a que haya lugar. En cualquier momento durante la mora, podrá el PROMETIENTE VENDEDOR exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, o hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos efectuados por EL PROMETIENTE COMPRADOR serán aplicados en primer lugar a los intereses que por cualquier concepto tengan pendientes de cancelar y los excedentes se abonarán al capital adeudado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En el evento en que alguno de los pagos se realice en cheque, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), asumirá los descuentos, costos y comisiones bancarias.

PARÁGRAFO OCTAVO Se acuerda que la forma de pago pactada en la presente cláusula no podrá ser modificada sino mediante Otrosí suscrito por las partes. En todo caso, sólo se aceptarán cambios en la forma de pago cuando estos hayan sido solicitados por escrito por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) al PROMETIENTE VENDEDOR, con no menos de quince (15) días antelación de la fecha acordada para la firma de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, y siempre y cuando EL PROMETIENTE VENDEDOR lo considere viable.

PARÁGRAFO NOVENO: En el caso que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) tome crédito hipotecario con el mismo banco financiador que ha otorgado el crédito a EL PROMETIENTE VENDEDOR, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan se gire directamente esta suma a EL PROMETIENTE

VENDEDOR o mediante subrogación por igual valor de la obligación hipotecaria existente a cargo de este último. En el evento de hacerlo con un banco diferente al financiador, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a cumplir con todos los requisitos para tramitar la carta de compromiso de giro que emita el BANCO.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá solicitar a EL(LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(ES), las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar la cancelación de saldos insolutos.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: INFLACIÓN: Las partes acuerdan que el precio de venta establecido sobre el inmueble(s) objeto de este contrato, podrá sufrir un incremento si se presentaren hechos o circunstancias de fuerza mayor, hechos de la naturaleza o modificaciones de normas legales de carácter económico-financiero o modificaciones en el régimen cambiario o cualesquiera otra circunstancia de carácter político o económico que incidan directamente en la estabilidad económica del país, y como consecuencia de estos hechos, se alteren sustancialmente los precios de los materiales de construcción, equipos, mano de obra, costos financieros, impuestos, de tal manera que la inflación superara el equivalente del seis por ciento (6%) de variación anual, y/o existiere cualquier otra variación que afectase directa o indirectamente los costos de ejecución del proyecto en un porcentaje mayor al seis por ciento (6%) anual, por lo cual, se efectuará un incremento porcentual en el precio del inmueble(s), en razón de la inflación registrada en el país según los índices emanados por el Banco de la República. De tal forma que, el monto del precio pactado en este documento, se multiplicará por la diferencia entre el valor de la inflación menos el seis por ciento (6%) o el costo de aumento de ejecución del proyecto menos el seis por ciento (6%), este valor se le sumaría al valor del(los) inmueble(s) a pagar. Fórmula: valor del inmueble por $(1+(X-6\%))$, donde X es el valor de la inflación o el valor del costo de aumento de la ejecución. Queda entendido que EL PROMETIENTE VENDEDOR, y así lo acepta EL PROMETIENTE COMPRADOR, queda relevado de la obligación de demostrar o probar el monto del incremento o variación si estos son derivados de hechos públicos y notorios de carácter inusual que han incidido directamente en la economía nacional. En todo caso, el precio de venta definitivo resultante de la aplicación de esta cláusula deberá estar totalmente pagado para el acto de protocolización del documento público de compraventa ante la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos.

CUARTA: AJUSTES Y AUTORIZACIONES.- EL(LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que mientras EL PROMETIENTE VENDEDOR y/o quien represente sus derechos, esté adelantando el proceso constructivo del proyecto, se pueden presentar ajustes, adecuaciones, reformas y/o modificaciones de construcción y por lo tanto faculta(n) al PROMETIENTE VENDEDOR para reformar, ajustar el proyecto, modificar áreas, linderos, para efectuar englobes, desenglobes, disminuyendo o aumentando el área en mayor extensión, de las unidades privadas y las áreas comunes, para desafectar áreas comunes, así como para modificar los Coeficientes de Copropiedad y/o de gastos, las especificaciones de construcción y acabados, para integrar nuevas áreas privadas, en donde se desarrollarán nuevas etapas (art. 7 Ley 675 de 2001 y/o cualquier otra norma que lo modifique, complemente o adicione), redistribuir las existentes. Por lo anterior, faculta al PROMETIENTE VENDEDOR para solicitar, tramitar y obtener las licencias de esas adecuaciones, reformas y modificaciones ante la curaduría urbana y/o demás autoridades competentes, así mismo, como para elevar a escritura pública las reformas, modificaciones, adecuaciones o ajustes, reformando el Reglamento de Propiedad Horizontal cuantas veces sea necesario, sin necesidad de aprobación de la Asamblea

de Copropietarios y/o de los órganos de administración ni del Administrador. En todo caso cualquier modificación se ajustará a los lineamientos de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), autoriza(n) incondicionalmente al PROMETIENTE VENDEDOR para la utilización de zonas/áreas privadas comunes externas o internas del Conjunto Residencial HACIENDA EL REFUGIO, para el ejercicio de las actividades de ventas, el acceso tanto a Sala de Ventas y/o apartamento modelo a efectos de realizar las ventas y publicidad de los inmuebles que lo conforman, para desarrollar las respectivas obras y mantener material de la obra hasta la finalización total de la construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO- EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que hasta tanto se termine la construcción, enajenación y entrega del Conjunto Residencial HACIENDA EL REFUGIO permanecerá personal de obra, administrativo y posibles compradores; por lo tanto, se obliga(n) incondicionalmente a permitir el acceso al Conjunto a dicho personal, a los materiales y elementos necesarios para el desarrollo de la obra.

QUINTA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: El conjunto residencial **HACIENDA EL REFUGIO**, del cual hacen parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del tres (03) de agosto de 2001. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que ha (hemos) recibido Información en el sentido que el Reglamento de Propiedad horizontal de **HACIENDA EL REFUGIO**, será tramitado previo cumplimiento de lo establecido en la consideración séptima anterior, y que, para la suscripción de la escritura pública que perfeccione el presente contrato, debe estar debidamente registrado, que igualmente acepta(n) la reglamentación de Propiedad Horizontal a que serán sometidos y que dará(n) cumplimiento a las obligaciones en él contenidas, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO PRIMERO: La enajenación del(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino también el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señale en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE COMPRADOR acepta en forma expresa e irrevocable que EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá definir los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto HACIENDA EL REFUGIO y contratar con quien estime pertinente su elaboración. Dicho Reglamento deberá contener las previsiones exigidas por la Ley 675 de 2001 y cualquier otra norma que lo modifique, complemente o adicione.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMETIENTE COMPRADOR acepta desde ahora el régimen de propiedad horizontal que se establezca y se obliga a cumplir las obligaciones y deberes que en él se asignen a los propietarios de bienes de dominio particular.

SEXTA. - TRADICIÓN: DE LA PROPIEDAD. El Patrimonio Autónomo denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO, administrado y representado por FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., ostenta la titularidad del derecho de dominio y posesión del Lote de mayor extensión donde se desarrollará el Proyecto “HACIENDA EL REFUGIO”, por haberlo adquirido por transferencia que de él le hizo a título de Adición en Fiducia Mercantil la sociedad **SUMMIT CAPITAL S.A.S.** (en su

calidad de Fideicomitente Propietario del CONTRATO DE FIDUCIA); tal como consta en el primer acto de la escritura pública número 798 del 19 de Junio de 2020 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá D.C., la cual quedó debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

SÉPTIMA. - DOMINO Y SANEAMIENTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que Fiduciaria Occidente S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDUOCCIDENTE FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO**, quien es la actual propietaria del (los) inmueble (s), no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) mencionado(s) en esta promesa de compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila sobre el(los) mismo(s). Igualmente el PROMETIENTE VENDEDOR declara que hará su entrega libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en todo caso el PROMETIENTE VENDEDOR se compromete al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y en general, libres de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se someterá el(los) inmueble(s). En todo caso, EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento conforme lo estipulado en el Artículo 1.893 y 1880 del Código Civil. En cuanto a hipotecas, soporta una de mayor extensión a favor de la entidad financiera Banco de Occidente S.A., constituida mediante segundo acto en la escritura pública número 798 del 19 de Junio de 2020 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. 176 –13295; hipoteca que se cancelará en la proporción que les corresponde al (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, junto con la escritura pública de compraventa que perfeccione la presente promesa de compraventa, hecho éste que acepta (n) expresamente EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO: AMPARO POR PERJUICIOS PATRIMONIALES. - EL PROMETIENTE VENDEDOR manifiesta que es responsable por las obligaciones de enajenador de las unidades de vivienda de conformidad con el numeral segundo de artículo segundo (2º), artículos octavo (8º) y noveno (9º) de la Ley 1796 de 2016. En consecuencia, El PROMETIENTE VENDEDOR en su calidad de Fideicomitente Desarrollador es, de manera exclusiva, quien asume la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8º) de la ley 1796 de 2016. Acorde con lo anterior, el PROMETIENTE VENDEDOR, es responsable de manera exclusiva y excluyente por todo aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole que se realice en el inmueble objeto del presente acto, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios, control de calidad de la obra, por la ocupación de las unidades inmobiliarias sin la protocolización, registro de la certificación técnica de ocupación, y demás obligaciones relacionadas con la construcción, calidad y entrega de las unidades objeto del presente acto.

OCTAVA. - TRÁMITE DEL CRÉDITO: En el evento en que El PROMETIENTE COMPRADOR pagare(n) el saldo del precio del (los) inmueble(s) con el producto de un crédito hipotecario, este(os) se obliga(n) a adelantar y tramitar por su cuenta y riesgo ante el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA elegida, la solicitud del préstamo, reuniendo y presentado todos los documentos que le exija y que declara(n) conocer. El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá entregar a EL PROMETIENTE VENDEDOR dentro de los quince (15) días siguientes a la firma de esta promesa, la carta de aprobación del crédito hipotecario expedido por la entidad financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO: El PROMETIENTE VENDEDOR podrá colaborar con El PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), sin que asuma responsabilidad por tal hecho, en el trámite de los documentos con destino al BANCO o ENTIDAD FINANCIERA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) puesto que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a entregar la carta de aprobación definitiva del crédito, minuta definitiva de hipoteca en medio magnético, digital o físico, la representación legal del banco y demás documentos requeridos por la notaría para la elaboración de la escritura pública con tres (03) meses calendario de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la escritura pública. En caso que El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con lo anteriormente estipulado, EL PROMETIENTE VENDEDOR no autoriza el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúo, estudio de títulos, timbre de pagarés, primas de seguros etc., que para perfeccionar el crédito le(s) cobre el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA y/o el PROMETIENTE VENDEDOR.

NOVENA.- NEGACIÓN CRÉDITO: En el evento que el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA negare el préstamo solicitado para pagar el saldo del precio del(los) inmueble(s), por causas imputables a El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) este contrato se tendrá por incumplido, por lo que El PROMETIENTE VENDEDOR restituirá al PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las sumas recibidas sin intereses de ninguna naturaleza, menos el descuento establecido como pena por incumplimiento, a la entrega de la certificación escrita del BANCO o ENTIDAD FINANCIERA en la cual conste la negativa, a menos que El (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) opte(n) por pagar de contado, caso en el cual dicho valor deberá(n) pagarlo con cheque de gerencia a más tardar dos (2) días hábiles previos al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO.- En el evento que el crédito se aprobaré parcialmente, El PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), podrá optar por pagar la parte no aprobada del mismo, en la misma forma señalada en esta cláusula.

DÉCIMA.- ARRAS: Las partes han acordado como arras de retracto una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de los inmuebles prometidos en venta y se registrarán conforme el Art. 1859 del Código Civil.

PARÁGRAFO.- En caso de desistimiento, se harán efectivas las arras.

DÉCIMA PRIMERA.- ACABADOS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce y acepta(n) que EL PROMETIENTE VENDEDOR, entregará el(los) inmueble(s) con los acabados ofrecidos en el apartamento modelo y aceptados por los primeros, en el documento de especificaciones técnicas firmado al momento de la separación del inmueble(s) por parte del PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), sin embargo El PROMETIENTE VENDEDOR podrá modificarlos, sustituirlos y/o remplazarlos en todo o en parte por acabados similares y de igual calidad, cuando le fuere imposible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales utilizados para acabados, EL PROMETIENTE VENDEDOR no garantizará la exactitud de tonos de cerámicas, pintura y madera para las reparaciones que deba realizar, caso en el cual se utilizarán materiales y productos de especificaciones similares.

DÉCIMA SEGUNDA.- OBRAS: El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta y en ningún caso podrá(n) realizar por su propia cuenta, o por conducto de terceros, obras o trabajos en los inmuebles, antes de la entrega real y material de los mismos.

DÉCIMA TERCERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: El PROMETIENTE VENDEDOR y El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se obliga(n) a otorgar la escritura pública de compraventa y de hipoteca si fuese el caso, mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha señalada en la portada de este documento, siempre y cuando El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo, emanadas del presente contrato y sus modificaciones de ser el caso, especialmente haber obtenido la aprobación y legalización del crédito hipotecario, así como haber pagado el precio total del (los) inmueble (s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública EL PROMETIENTE VENDEDOR no contare con los documentos que de acuerdo con la Ley deben protocolizarse con la escritura pública, entre ellos el pago del impuesto predial y/o paz y salvo de valorización por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta la fecha de su obtención, para lo cual EL PROMETIENTE VENDEDOR dará aviso mediante cualquier medio de comunicación a El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), a las direcciones para notificación suministradas por este, sin que ello signifique incumplimiento de las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado, o la Notaría no estuviese abierta por cualquier causa, la fecha de firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora y en la misma notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) presentar a la Notaría, el respectivo PAZ Y SALVO expedido por El PROMETIENTE VENDEDOR, que lo(s) autorice a firmar la escritura de compraventa y de hipoteca si fuere del caso.

PARÁGRAFO CUARTO: Si alguna de las partes no asistiere a firmar dicho instrumento público en la fecha señalada, se considerará que hubo incumplimiento de su parte. No obstante, la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará EL PROMETIENTE VENDEDOR si EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) se encontrare (n) al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del precio acordado para la compraventa de que trata la cláusula TERCERA de este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: La(s) referida escritura(s) pública(s), también será suscrita por Fiduciaria Occidente S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO.

DÉCIMA CUARTA.- ENTREGA MATERIAL: El PROMETIENTE VENDEDOR en ejecución de sus obligaciones como Fideicomitente Desarrollador del Patrimonio Autónomo FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO, hará entrega real y material del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, el día establecido en la portada de este contrato, salvo eventos o hechos de fuerza mayor o caso fortuito. Esta fecha podría desplazarse en caso de escasez probada de los materiales de construcción, demora en la instalación de los servicios públicos, por falta o suspensión de los desembolsos del crédito por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, huelga de contratistas o proveedores, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación o cualquier otro imprevisto sin que medie culpa del PROMETIENTE VENDEDOR. En el evento de producirse alguno de estos hechos que suspendan la marcha normal de los trabajos y que como consecuencia se retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del PROMETIENTE VENDEDOR, el plazo de la entrega se prorrogará por un término hasta por ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega, no son taxativas. En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse a discreción de EL PROMETIENTE VENDEDOR en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos, previa comunicación de este hecho al EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES). Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del PROMETIENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Subsanados los hechos o situaciones que dieron origen al aplazamiento en la entrega de los inmuebles se informará por cualquier medio eficaz a El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), a las direcciones de notificaciones suministradas por este(os), la nueva fecha de entrega y si fuere del caso, informará también la nueva fecha de firma de la correspondiente escritura de compraventa y de hipoteca.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega real y material del (los) inmueble(s), se efectuará en la fecha señalada, siempre y cuando: El PROMETIENTE COMPRADOR a) Hubiere firmado la escritura pública de compraventa b) se encuentre a paz y salvo por todo concepto, incluido el pago de beneficencia y registro.

PARÁGRAFO TERCERO: La prórroga en la fecha de la firma de la escritura del (los) inmueble(s) prometido(s), conlleva automáticamente la prórroga en la entrega real y material, por el mismo o diferente plazo y la prórroga en la entrega material del (los) inmueble(s) conlleva igualmente la prórroga en la fecha de firma de la escritura por el mismo o diferente plazo. Pero en todo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar cualquiera de estas fechas de manera independiente.

PARÁGRAFO CUARTO: La entrega material, se hará constar en acta suscrita por El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) o la persona autorizada por esté para el efecto y el representante del PROMETIENTE VENDEDOR; en el acta se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR, detalles éstos que no serán causa para no recibirlos, entendiéndose que en la fecha señalada, El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido el(los) inmueble(s) y EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a corregir esos detalles, relacionados en el acta de entrega.

PARÁGRAFO QUINTO: Si El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada o informada, o presentándose se abstiene(n) de recibirlos sin causa justificada o por detalles de simple acabado, éstos se tendrán por entregados para todos los efectos legales a satisfacción, procediendo el PROMETIENTE VENDEDOR a levantar un acta unilateral de entrega, que se suscribirá en presencia de dos testigos, en este caso las llaves quedarán a disposición de El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en las oficinas del PROMETIENTE VENDEDOR, que aquel manifiesta conocer.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes acuerdan que por razones de seguridad e integridad física de terceros, y para evitar retrasos en el desarrollo constructivo, ni El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ni dependientes o mandatarios suyos tendrá(n) ingreso a las zonas comunes del Conjunto ni al(los) inmueble(s) objeto de este contrato, sino hasta el día de la entrega real y material de los mismos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble (s) objeto de esta promesa, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá (n) la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de las unidades individuales que le pertenecen, de los bienes y personas que ingresan al conjunto y / o unidad individual. En consecuencia, EL PROMETIENTE VENDEDOR, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en las unidades individuales entregadas al PROMETIENTE COMPRADOR, bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el conjunto residencial, así EL PROMETIENTE VENDEDOR desempeñe el cargo de administrador provisional de la urbanización.

PARÁGRAFO OCTAVO: El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá cumplir en su totalidad con las recomendaciones hechas por El PROMETIENTE VENDEDOR en el manual del propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Es obligación de El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento de (los) inmueble(s) y demás componentes objeto de compra del presente contrato, exonerando al PROMITENTE VENDEDOR en caso de presentar algún tipo de anomalías en el inmueble(s) provenientes del uso indebido del mismo. Así, EL PROMITENTE VENDEDOR dará cumplimiento a las garantías establecidas en la ley 1480 de 2011 y los decretos que la reglamentan y cualquier otra normatividad aplicable.

PARÁGRAFO NOVENO: El(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) que el Conjunto se está construyendo en sistema industrializado, por lo tanto se obliga(n) a no demoler ni regatear parcial ni totalmente los muros, y placas de concreto del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa, por ser este(os) parte de la estructura del Conjunto. Así mismo, conoce y acepta que el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa, se está(n) construyendo en estructura industrializada, muros y placas en concreto según diseño, y de acuerdo con especificaciones técnicas conocidas, Igualmente conoce y acepta que, los parqueaderos y las Zonas comunes de la Etapa 3, se están construyendo en estructura convencional en algunas áreas. En consecuencia, los muros y placas estructurales fabricados mediante el sistema industrializado pueden presentar ligeras ondulaciones y pequeñas diferencias en sus medidas horizontales y verticales, que no afectan en lo más mínimo su desempeño estructural.

DÉCIMA QUINTA.- ENTREGA DE ZONAS COMUNES: EL PROMETIENTE

VENDEDOR, en su calidad de Fideicomitente Desarrollador, ejercerá la Administración Provisional del Conjunto de conformidad con el Art. 52 de la Ley 675 de 2001 y cualquier otra norma que le resulte aplicable. Los bienes comunes de uso y goce general de esta etapa se entregarán al comité designado por la Asamblea de Copropietarios o en su defecto al Administrador definitivo una vez se haya terminado la construcción y enajenación de los bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de la etapa, junto con las garantías de ascensores, equipos de presión y demás equipos, así como de los planos correspondientes a redes eléctricas, hidrosanitarias y de servicios públicos domiciliarios, en un todo de acuerdo con el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en la forma establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

PARÁGRAFO PRIMERO- Como los bienes comunes esenciales que se señalarán en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y en los planos del mismo, acceden a las unidades privadas, la entrega de aquellos a los adquirentes de éstas, queda hecha respecto del propietario y de la copropiedad desde el día de la firma de la escritura pública por la cual se enajene la primera unidad privada y a través del acta de entrega de la misma. Por tanto, en ningún caso se requerirá que posteriormente el propietario inicial del Conjunto haga entrega de tales bienes comunes a ningún comité u órgano de la administración del Conjunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que, el desarrollo constructivo del proyecto es por etapas, hecho conocido y aceptado por EI(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(ES) y que las zonas húmedas se construirán a más tardar en la tercera etapa, la entrega de éstas se realizará, a más tardar, una vez se haya terminado la construcción y enajenación de los bienes privados que representen el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad correspondiente a la tercera etapa.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la entrega de los bienes comunes de uso y goce general a que hubiere lugar con cada etapa, EI(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que dichos bienes pertenecen y son de uso general para el todo proyecto "HACIENDA EL REFUGIO".

PARÁGRAFO CUARTO: DESTINACIÓN: El (los) inmueble(s) objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para VIVIENDA y no se podrá subdividir. Los parqueaderos de propiedad común, cuyo uso exclusivo le será asignado a este inmueble, sólo puede ser destinado, para el estacionamiento de vehículos. Las terrazas y balcones no podrán ser edificadas ni cerradas. Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido al respecto en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de estos bienes o derechos y a los usuarios del (los) inmueble(s), a cualquier título.

DÉCIMA SEXTA.- GARANTÍAS: El día de la entrega del (los) inmueble(s), EL PROMETIENTE VENDEDOR, cederá a favor de EI (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), las garantías que le hayan sido entregadas por los proveedores y/o fabricantes respecto de los electrodomésticos, gasodomésticos, acabados, materiales y elementos con los que están dotados los inmuebles.

PARÁGRAFO PRIMERO: Será total responsabilidad de EI(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando en fecha posterior a la entrega, se causen daños y perjuicios ocasionados por modificaciones, reformas y/o reparaciones que éste(os)

realice(n), por su cuenta en sus unidades privadas, o en los bienes comunes del Conjunto, que afecten a sus propios bienes o a bienes privados de terceros y/o a bienes comunes del Conjunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El deterioro normal y los daños causados por el mal uso en los bienes inmuebles, bienes inmuebles por accesión, sus bienes comunes, sus acabados, materiales y demás elementos no serán responsabilidad del PROMETIENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Los términos de garantía no excederán a un año.

DÉCIMA SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento de cualquiera de las partes a cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato, dará lugar a que la parte cumplida lo declare resuelto sin necesidad de requerimiento judicial alguno, a los cuales renuncia expresamente desde ahora quien incumpla, y a que se le reconozca una suma igual a la establecida como sanción penal dentro de este contrato a cargo de la parte incumplida. En el evento en que el incumplimiento provenga del EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), este(os) faculta(n) al PROMETIENTE VENDEDOR a disponer de manera inmediata del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, obligándose EL PROMETIENTE VENDEDOR a restituir en un término no mayor de 30 días hábiles el valor de las sumas que hubiere recibido de aquellos, sin intereses de ninguna naturaleza y previo descuento del valor acordado en este documento como sanción penal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se establece como sanción penal una suma equivalente al 20% del precio del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de hacerse efectiva las arras, no se aplicará la sanción penal establecida en este contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- IMPUESTOS: El (los) inmueble(s) a que se refiere esta promesa de compraventa, se transferirá(n) en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas por servicios, contribuciones, valorizaciones, etc., hasta la fecha que ocurra primero entre la de otorgamiento de la escritura de compraventa o la entrega material del (los) inmueble(s) prometido(s). En consecuencia, los que se liquiden, causen o reajusten con posterioridad a tal fecha, correrán por cuenta exclusiva de EL PROMETIENTE COMPRADOR. Las contribuciones y valorizaciones que se causen a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, serán también de cargo de EL PROMETIENTE COMPRADOR, en la proporción que según el coeficiente de copropiedad le llegue a corresponder al (a las) unidad(es) privada(s) prometido(s) en venta.

El valor del impuesto predial que sea necesario pagar por LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA, será reembolsado por LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA a prorrata del tiempo contado a partir de la escritura, de manera que a partir de esa fecha y hasta final del año lo asuma la PROMETIENTE COMPRADORA.

DÉCIMA NOVENA: GASTOS NOTARIALES: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán pagados así:

1. Los gastos Notariales de compraventa, por partes iguales entre EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMETIENTE VENDEDOR.
2. Los gastos de beneficencia, registro y tesorería de la compraventa serán de cargo

exclusivo de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES).

3. Los gastos que ocasione el timbre del presente contrato de promesa de compraventa si llegare a generarse, serán pagados por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).
4. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD serán de cuenta exclusiva de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES).
5. Los gastos que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán pagados por EL PROMETIENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES); EL PROMITENTE VENDEDOR podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga a aportar los recursos necesarios para pagar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente EL PROMITENTE VENDEDOR, mediante la entrega de los recursos en la Notaría donde se va a suscribir la escritura con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública.

VIGÉSIMA.- SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) del (los) inmueble(s) objeto de promesa en este contrato con las instalaciones internas necesarias para recibir el suministro de energía eléctrica, aseo, acueducto y alcantarillado y gas domiciliario. Estos servicios, al momento de la entrega, podrán ser entregados por las empresas de servicios públicos respectivas, si éstas ya han efectuado las conexiones necesarias, o a través de otros mecanismos idóneos que pueda lograr el PROMITENTE VENDEDOR. En cualquier caso, el costo del consumo y cargos fijos de dichos servicios estará a cargo del PROMITENTE COMPRADOR a partir del momento de la entrega. Así mismo, entregará el PROMITENTE VENDEDOR el (los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de cuotas de administración y expensas comunes hasta la fecha de entrega real y material. A partir de esa fecha, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se hace(n) responsable(s) del pago generado por prestación de los mencionados servicios públicos, y de las cuotas de administración y expensas comunes. Los trámites y pagos de derechos que tengan que ver con telefonía, Internet y televisión corresponden exclusivamente al PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En ningún caso, EL PROMETIENTE VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en las instalaciones, conexiones y el mantenimiento de los servicios de agua y alcantarillado, energía y gas. La responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR se limita a la presentación de las solicitudes respectivas junto con los documentos requeridos formalmente por las entidades prestadoras de los servicios y a la debida diligencia en relación con el seguimiento del trámite.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), siempre y cuando no sea responsabilidad del EI PROMETIENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: RETRASOS DE LAS EMPRESA PUBLICAS: En el entendido que el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, se entregará(n) por parte del

PROMETIENTE VENDEDOR, cuando estén provistos de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, aseo, acueducto y alcantarillado y gas domiciliario, así sean provisionales, en el evento que las empresas de servicios públicos encargadas de la instalación de tales servicios no las hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del (los) inmueble(s), sin culpa imputable al PROMETIENTE VENDEDOR, dicha entrega se prorrogará automáticamente, por ocho (8) días hábiles posteriores a la fecha en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del mismo, genere ningún tipo de indemnización o cobro de arras o indemnización a favor de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO CUARTO. - TELECOMUNICACIONES: USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFONICA: Es obligación de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa Empresa.

PARÁGRAFO QUINTO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA: Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA, la cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del CONJUNTO HACIENDA EL REFUGIO

PARÁGRAFO SEXTO. – DERECHOS DE CONEXIÓN SERVICIO DE GAS: Es obligación de cada propietario pagar los derechos de conexión a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o a la empresa de servicios públicos que se determine.

VIGÉSIMA PRIMERA- CESIÓN DE DERECHOS: Previa aprobación de El PROMETIENTE VENDEDOR, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES), podrá (n) ceder el presente contrato de Promesa de Compraventa a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a.) Que el Prometiente Comprador no esté incumplido en los términos del contrato; b.) Que el Cesionario no figure reportado por mora en obligaciones de dinero ante las CENTRALES DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERAS o- DATA CREDITO, o cualquiera otra lista. Para efectos de dar trámite a las consultas en las centrales de riesgo, los cesionarios deberán suministrar previamente al PROMETIENTE VENDEDOR la respectiva autorización escrita. c.) Que los Cesionarios reúnan los requisitos de solvencia moral y económica que le permitan asumir obligaciones crediticias presentando para ello documentos sobre origen y niveles de sus ingresos; d.) Que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (S) informe por escrito al PROMETIENTE VENDEDOR, su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s) con todos los requisitos, máximo dos (2) meses antes de la firma de la escritura pública. e.) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato suscrito por todas las partes; f.) Que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) realice (n) el pago de la suma equivalente al 2% del valor total de inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato y g). que el cesionario pueda ser vinculado a la Fiduciaria de Occidente S.A. toda vez que cumple con los requisitos establecidos por la misma, en especial en materia de sus políticas de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. En caso que no pueda ser vinculado, dicha entidad no se encuentra obligada a explicar las razones de esta imposibilidad.

PARAGRAFO: Se exceptúa del pago del valor descrito en el literal f.) De la presente cláusula aquella cesión que realice(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- El PROMETIENTE VENDEDOR radicó ante la Alcaldía de Cajicá, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, bajo la radicación realizada al correo electrónico secplaneacion@cajica.gov.co el día xx de xxx de 2021, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006 y cualquier otra norma que le resulte aplicable.

VIGÉSIMA TERCERA. DESENGLOBE CATASTRAL: Una vez terminado el PROYECTO en su totalidad, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** radicará los documentos necesarios ante la autoridad catastral competente para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón **EL PROMETIENTE VENDEDOR** asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este desenglobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

VIGÉSIMA CUARTA.- ORIGEN DE RECURSOS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que los recursos que ha(n) pagado y que pagará(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR por concepto del precio de los inmuebles objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita de las contempladas en la Ley 365 del veintiuno (21) de febrero de 1997 o de cualquier otra norma que la adicione o modifique y que será(mos) el (los) único(s) responsable(s) por tal hecho.

VIGÉSIMA QUINTA.- ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye acuerdo completo y total acerca de su objeto y remplaza y deja sin valor ni efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

VIGÉSIMA SEXTA.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para efecto de rendir las declaraciones relativas a la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2003, y cualquier otra norma que le resulte aplicable, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a comparecer a la Notaria acordada en compañía de su cónyuge o compañero(a) permanente el día de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGÉSIMA OCTAVA.- MUERTE DEL COMPRADOR: Dado el carácter intuito personae del presente contrato, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá dar por terminado y resolver de pleno derecho el presente contrato, en el evento de muerte real o presunta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y, en consecuencia, las sumas

recibidas por aquel de parte de este último, le serán devueltas a sus herederos una vez se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición de EL PROMETIENTE VENDEDOR el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta para efectos de realizar una nueva negociación.

No obstante, lo anterior, en el evento de tratarse de dos o más prometientes compradores, el (los) prometiende(s) comprador(es) sobreviviente(s) deberá(n) manifestar por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al fallecimiento, su intención de continuar con el contrato o darlo por terminado, adjuntando copia del certificado de defunción respectivo, adjuntando prueba siquiera sumaria de la aceptación de los herederos del causante. De optarse por la primera alternativa, los dineros entregados a buena cuenta del precio se entenderán igualmente aplicados a la presente promesa de compraventa. En caso contrario, esto es, de ser su intención dar por terminado el contrato, por la firma del presente documento EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR restituir a favor del(los) prometiende(s) comprador(es) sobreviviente(s), el 50% de los dineros recibidos por concepto del precio del inmueble prometido en venta o la porción de lo recibido que le corresponda, manteniendo el saldo hasta que se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, en ambos casos, sin intereses, quedando a disposición del Patrimonio Autónomo **FIDUOCCIDENTE - FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO**, a partir de la terminación de este contrato, el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, para efectos de realizar una nueva negociación.

VIGÉSIMA NOVENA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C., y para notificaciones, el que aparece al pie de sus firmas. Por lo tanto, es obligación de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) comunicar por escrito al PROMETIENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección.

PARÁGRAFO: Las partes acuerdan que igualmente se tendrá como medio de notificación el correo electrónico, registrado en esta promesa.

TRIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN CONSULTAS- Con la firma del presente contrato EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) que autoriza(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR, o a la persona natural o jurídica que éste señale, para obtener de cualquier fuente, información relativa a su comportamiento y hábitos de pago de créditos, manejo de cuentas corrientes, tarjetas de crédito, cumplimiento de obligaciones en general, así mismo para reportar información sobre el manejo de sus obligaciones a cualquier entidad a través de las centrales de riesgo.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- LA FIDUCIARIA: EL PROMETIENTE COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos del contrato de fiducia mercantil suscrito entre la FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A. Y EL PROMETIENTE VENDEDOR, el Otrosí No. 01 del 12 de junio de 2020; Otrosí No. 02 del 01 de julio de 2020; Otrosí No. 03 del 04 de mayo de 2021 y Otrosí No. 04 del 08 de junio de 2021., cuyo objeto consiste en la administración de los recursos vinculados al mismo destinados al desarrollo del Proyecto "HACIENDA EL REFUGIO", y así mismo, que conoce el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO para el manejo de recursos de la Etapa III de que trata la consideración 3. anterior; en consecuencia, conoce(n) y acepta(n) que la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO denominado FIDUOCCIDENTE - FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO NIT. 830.054.076-2, no participa en el

desarrollo o ejecución del proyecto HACIENDA EL REFUGIO, ni como constructor, promotor, comercializador, vendedor, gerente, veedor ni como interventor, ni en manera alguna, por lo tanto no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, ni que hubiere tenido injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

El (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del PROYECTO, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa no corresponden a la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. ni al FIDEICOMISO denominado FIDUOCCIDENTE FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO. Que la construcción se levanta bajo responsabilidad exclusiva del **PROMETIENTE VENDEDOR** a sus expensas con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, todo de conformidad con la Licencia de Construcción aprobada mediante Resolución No. 153 de junio02 de 2021, expedida por la Secretaría de Planeación de Cajicá. Así mismo, conoce y acepta la situación relacionada con las diferencias de área que presenta el LOTE EL REFUGIO (Lote en Mayor Extensión) referidas en la consideración octava del presente documento, al haber sido transferido al FIDEICOMISO por el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO en estas condiciones y la obligaciones a su cargo para que se efectúen tales correcciones antes del otorgamiento de la(s) Escritura(s) Pública(s) por medio de la(s) cual(es) se perfeccione la transferencia de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de la presente Promesa de Compraventa correspondiente(s) a la Etapa III del PROYECTO. Así mismo, conoce y acepta que el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO saldrá al saneamiento de ley que se requiera, derivado de la corrección de áreas que se señala, si a ello hubiere lugar.

Así mismo, el PROMETIENTE COMPRADOR conoce(n) y acepta(n) que debe(n) efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado en la presente Promesa, directamente a la(s) cuenta(s) bancaria(s) del FIDEICOMISO denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO, conforme lo establecido en el presente Contrato.

EL PROMETIENTE COMPRADOR deberá encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de esta promesa de compraventa y reformas o adicionales, para que FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO denominado FIDUOCCIDENTE FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO, pueda realizar la transferencia del inmueble(s) objeto de este contrato de promesa.

La compraventa prometida será cumplida mediante la transferencia que efectuará FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO, en virtud de la instrucción que imparta EL PROMETIENTE VENDEDOR, otorgándose la escritura pública mediante la cual se perfeccione el contrato objeto de esta promesa de compraventa por FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO para el perfeccionamiento de la transferencia, y por la sociedad que actúa como PROMETIENTE VENDEDOR como responsable de la construcción del Proyecto HACIENDA EL REFUGIO.

La construcción del Proyecto se levantará con sujeción a la **Licencia de Construcción número 153 del 02 de junio de 2021**, expedida por la Oficina de Planeación de Cajicá, o sus adiciones o modificaciones. EL PROMETIENTE COMPRADOR manifiesta que conoce los planos aprobados del Proyecto, las especificaciones de construcción y determinación de Bienes comunes conforme al diseño y la licencia de construcción.

EL PROMETIENTE COMPRADOR acepta expresamente desde ahora las variaciones o modificaciones que EL PROMETIENTE VENDEDOR deba introducir a los referidos documentos técnicos y a la edificación por razón de exigencias de las autoridades competentes o por razones técnicas sobrevinientes, a medida que la construcción se vaya adelantando y que no haya sido posible prever.

La compraventa prometida se hará en todo evento como cuerpo cierto sin que haya lugar a discusión por diferencias en la cabida.

EL PROMETIENTE COMPRADOR conoce(n) y acepta(n) que la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO, no es el responsable por las obligaciones del enajenador de las unidades de vivienda, y por lo tanto no tiene ninguna responsabilidad frente al amparo por perjuicios patrimoniales previsto en el artículo octavo (8º) de la Ley 1796 de 2016.

TRIGÈSIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La Fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito entre otros con **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente Desarrollador, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los Fideicomitentes, a cualquiera de ellos, o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. La Fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto HACIENDA EL REFUGIO y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Así mismo, el PROMETIENTE VENDEDOR en su calidad de Fideicomitente Desarrollador, se obliga como enajenador responsable, amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8º) de la ley 1796 de 2016. Igualmente, el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO responderá frente al PROMETIENTE COMPRADOR y/o frente a cualquier tercero, por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pudiere derivarse con ocasión de la corrección de área del LOTE EL REFUGIO de que trata la consideración séptima anterior, que debe efectuarse previo al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO; conforme los términos indicados en la consideración séptima anterior.

TRIGÈSIMA TERCERA: CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012. En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012, autorizo (amos) expresamente a la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en adelante la autorizada, identificada con Nit. 900.678.288-9, para que capte, conozca, consulte, manipule y transfiera y/o ceda a quien corresponda, los datos personales, que he(mos) entregado o que sean suministrados por otras entidades y/o terceros de manera libre y espontánea.

Autorizo(amos) expresamente a **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S**, para que dé tratamiento comercial a los datos personales recibidos, a incluirlos en la base de datos de la compañía, así como a cualquier otra actividad legítima que pueda surgir de la mencionada relación comercial.

Certifico que **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S** me ha(nos ha) informado de los derechos y deberes que tengo(tenemos) sobre mi(nuestros) datos, tales como entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, así como a que tengo(tenemos) derecho a actualizar y rectificar los datos personales frente a mi autorizada, él que podré ejercer, entre otros frente a datos parciales, inexactos, incompletos, fraccionados, que induzcan a error, o aquellos cuyo tratamiento esté expresamente prohibido o no haya sido autorizado.

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

LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los PROMITENTES COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor y cualquier otra norma que lo modifique, complementa o adicione. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A., por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

TRIGÈSIMA QUINTA PERFECCIONAMIENTO: Las partes manifiestan que éste contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto y se perfecciona con la suscripción del mismo por las partes intervinientes.

Constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá D.C., el día XXXXXXX de XXXXXXXXXXXX de 2020.

EL PROMETIENTE VENDEDOR,

ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.
JOSE ERNESTO PELAEZ TORO
CC. 79.313.485 de Bogotá.

Representante Legal

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

NOMBRE:

C. C. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dirección:

Teléfono Fijo : _____ Celuar: _____

Correo electrónico: _____

NOMBRE:

C. C. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dirección:

Teléfono Fijo : _____ Celuar: _____

Correo electrónico: _____

OTORGADA EN LA NOTARIA XXXX (XXX) DE CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CÓDIGO NOTARIA 1100100011.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

FORMATO DE CALIFICACIÓN.

RESOLUCIÓN No 1156/96.

CÓDIGO ACTO JURÍDICO VALOR ACTO

(0125) COMPRAVENTA \$

(0204) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE
DE CUANTÍA \$

CLASE DE INMUEBLE: APARTAMENTO NÚMERO , GARAJE NÚMERO , y
DEPOSITO NÚMERO , QUE HACEN PARTE DEL - PROPIEDAD
HORIZONTAL, UBICADO EN LA DE LA CIUDAD DE
BOGOTÁ, D.C. -

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s): , y

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) No(s): , y -

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () NO ()

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN ACTO:

DATOS PERSONALES

No. IDENTIFICACIÓN

VENDEDORA:

ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. Nit.900.678.288-9

COMPRADOR

(ES):

C.C. No.

ACREEDOR

[REDACTED]

[REDACTED]

I ACTO

COMPRAVENTA

Compareció: JOSE ERNESTO PELAEZ TORO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.313.485 de Bogotá D.C, con plenas facultades, actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con NIT. 900.678.288-9, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en delante se denominará LA VENDEDORA y manifestó: -

PRIMERA.- Que por medio del presente instrumento público transfiere en venta real y efectiva a favor de [REDACTED], mayor de edad, domiciliado(a) y residente en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] expedida en [REDACTED], de estado civil [REDACTED]

[REDACTED] quien actúa en nombre propio y en el presente contrato se denominará EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) , el 100% del derecho pleno de dominio, propiedad y posesión que actualmente ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s) de su exclusiva propiedad:

APARTAMENTO NÚMERO [REDACTED] , GARAJE NÚMERO [REDACTED] , y DEPOSITO NÚMERO [REDACTED] , QUE HACEN PARTE DEL [REDACTED] - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA [REDACTED] DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., comprendidos dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de la Notaria [REDACTED]:

LINDEROS

ESPECIALES

LINDEROS

GENERALES

PARÁGRAFO PRIMERO. - No obstante, la mención de la cabida y linderos antes anotada, la compraventa del (los) inmueble(s) se hace como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad

horizontal de el(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa, así como que conoce(n) las especificaciones materiales de el(los) inmueble(s) que por este instrumento compra(n) como cuerpo cierto. ----- **SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** La enajenación de el(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s), sino el derecho de copropiedad que para el(los) señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial denominado **HACIENDA EL REFUGIO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, que fue protocolizado mediante escritura pública número _____ (_____) de fecha ____ (____) DE _____ DE DOS MIL ____ (201____), otorgada en la Notaria _____ (____) del círculo de Bogotá, debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad bajo el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. **XXXXXXXXXXXX**, correspondiéndole al(los) inmueble(s) objeto de la compraventa, un porcentaje de participación en la copropiedad equivalente al establecido en el reglamento de propiedad horizontal. ---

PARÁGRAFO PRIMERO.- Que **LA VENDEDORA** está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda, del cual forma(n) parte integrante el(los) inmueble(s) materia del presente contrato, por la Alcaldía Mayor de Bogotá Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, según radicación (permiso de ventas) No. 4000XXXXXXXXXX de fecha _____ (____) de _____ de dos mil ____ (201____) otorgado para el Conjunto RESIDENCIAL HACIENDA EL REFUGIO- PROPIEDAD HORIZONTAL.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La entrega de el(los) inmueble(s) como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes del Conjunto, por acceder éstos a los primeros. Las áreas comunes del Conjunto en el cual se encuentra ubicado el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, se entenderán recibidos desde la firma de la presente escritura pública de compraventa; en cuanto a las zonas comunes generales del conjunto se entregarán a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. - - - - -

PARÁGRAFO TERCERO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal, estatuido por la Ley 675 de 2001, quedando por tanto obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas y/o que se estipulen en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas a su cargo en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador.

PARÁGRAFO CUARTO. Los aparatos y equipos instalados en el(los) inmueble(s) y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dadas por los fabricantes a **LA VENDEDORA**.

PARÁGRAFO QUINTO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y acepta(n) las modificaciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de **LA VENDEDORA**, entendiéndose que ésta cuenta con poder amplio y suficiente para realizar dichas modificaciones.

TERCERA.- TRADICIÓN. LA VENDEDORA adquirió el(los) lote(s) de terreno sobre el cual se construyó(construyeron) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, así: El lote sobre el cual se levanta el Conjunto **Residencial HACIENDA EL REFUGIO Propiedad Horizontal**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.**XXXXXXXXXXXX**, fue adquirido por la Sociedad **ENCLAVE CNSTRUCCIONES S.A.S.**, así: Por compra a la señora. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. -----

CUARTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- Que el(los) inmueble(s) materia del presente contrato es(son) de plena y exclusiva propiedad de **LA VENDEDORA**, quien lo(s) posee de manera regular, quieta, pública y pacífica, que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, y que dicho(s) inmueble(s) no es(son) objeto de demanda civil, no está(n) embargado(s), se halla(n) libre (s) de censo, anticresis, arrendamiento consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal y en general no soporta ninguna limitación de dominio que pueda impedir a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el libre y pacífico uso, goce y disposición del mismo. En todo caso se saldrá al saneamiento en los términos de ley. **PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LOS) COMPRADOR (ES)** declara(n) conocer y aceptar que será(n) de su cargo los gastos de administración, los impuestos que se causen, cobren o reajustaren a partir de la fecha de la presente escritura, junto con todo servicio, gravamen, etc., que se cause, cobre o recaude a partir de dicha fecha. Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y gas exigidos por las Autoridades Distritales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al Conjunto serán por cuenta de **LA VENDEDORA**. Los derechos de la línea telefónica privada, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. El inmueble se entregará con todos los recibos por servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo. En ningún caso, **LA VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua y alcantarillado, energía, teléfono y gas. **PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) las obras y redes de servicios públicos realizadas por **LA VENDEDORA**. Si para el día de la entrega de el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura, las Empresas de Servicios Públicos

no hubiesen realizados las conexiones definitivas, la entrega de el(los) inmueble(s) se realizará con los servicios instalados de forma provisional, obligándose **LA VENDEDORA** a obtener la conexión definitiva. Las gestiones y costos que demande la instalación de la línea telefónica correspondiente a el(los) inmueble (s) objeto del presente contrato, serán por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO. Desde la firma del presente documento y/o entrega real y material de los inmuebles serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA VENDEDORA** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha del presente instrumento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil. **LA VENDEDORA** saldrá al saneamiento de los VICIOS REDHIBITORIOS y se hará responsable si el(los) inmueble(s) perece(n) o amenaza(n) ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **LA VENDEDORA** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil Colombiano y lo establecido en la ley 1480 de 2011 y los decretos que la reglamentan y cualquier otra normatividad aplicable, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega de el(los) inmueble(s) objeto de la compraventa. En todo caso, se saldrá al saneamiento por evicción en los términos de ley.-----

QUINTA: El precio de el(los) inmueble(s) que mediante el presente contrato de compraventa se transfieren a favor de EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) es por la suma de [REDACTED]

[REDACTED] **MONEDA CORRIENTE, que serán cancelados a LA VENDEDORA así:**

A) La suma de [REDACTED] **MONEDA CORRIENTE, que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción de manos de EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES).**

B) La suma de [REDACTED] **MONEDA CORRIENTE, con el producto de un préstamo que el [REDACTED] aprobó a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES), suma que será pagada directamente por el citado Banco a LA VENDEDORA una vez se le presente a éste copia de la escritura de compraventa y de la hipoteca a favor del Banco, debidamente registrada, junto con el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria donde conste el registro de esta escritura, para lo cual lo autoriza expresamente LA COMPRADORA.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes, **COMPRADOR(ES)** y **VENDEDORA** renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse el presente contrato, por lo cual el presente título se otorga

firme e irrevocable. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El presente instrumento se otorga en cumplimiento de la promesa de compraventa y demás documentos suscritos entre las partes para la compra de los inmuebles que por este medio se transfieren. -----

SEXTA. ENTREGA. LA VENDEDORA hará entrega real y material de el(los) inmueble(s) vendido(s) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el día _____ A LAS xx horas _____

quien(es) así mismo declara(n) que lo(s) recibirá(n) a su entera satisfacción, garantizándole(s) que está(n) paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones y valorizaciones causados hasta la firma del presente instrumento. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el(los) inmueble(s) que se decreten o liquiden por la Nación, el Departamento, el Municipio o el Distrito, a partir de dicha fecha, correrán por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrícula de los respectivos servicios. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La entrega real y material de el(los) inmueble(s) se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA VENDEDORA**. En caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentase(n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada anteriormente, **LA VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que el(los) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a entera satisfacción de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con testigos. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La fecha antes mencionada se podrá prorrogar por dos (2) meses más en el evento de presentarse circunstancias tales como fuerza mayor o caso fortuito, sin que esto implique incumplimiento alguno por parte de **LA VENDEDORA**. -----

SÉPTIMA. EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las construcciones y los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto y las especificaciones del Conjunto, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de propiedad horizontal a que están sometidos el(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa, el(los) cual(es) conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el mismo, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

OCTAVA: GASTOS. Los derechos y gastos notariales que ocasione el otorgamiento de esta escritura de compraventa, serán cancelados por partes iguales. Los correspondientes al pago de beneficencia, los impuestos de anotación y registro que genere esta escritura de compraventa y de hipoteca, serán cancelados por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**. -----

NOVENA.- LA VENDEDORA se compromete a realizar el desenglobe catastral del(los) inmueble(s) aquí vendido(s), con la última venta de inmueble del Conjunto Residencial HACIENDA EL REFUGIO-PROPIEDAD HORIZONTAL.- -----

DÉCIMA Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de

su objeto y, en consecuencia, remplace cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto. -----

Presente(s) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declaró(aron): **1)** Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **LA VENDEDORA** en esta escritura y que acepta(n) la venta que se le(s) hace; **2)** Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa el día _____ y que renuncia(n) a la condición resolutoria que se derive de la entrega de el(los) inmueble(s); salvo en eventos de fuerza mayor y/o caso fortuito, en dichos eventos esta fecha puede ser prorrogada por dos (2) meses más por parte de **LA VENDEDORA** sin que esto implique incumplimiento alguno. **3)** Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) mencionado(s) inmueble(s), el cual se encuentra contenido en la escritura pública número _____ (____) de fecha _____ (____) DE _____ DE DOS MIL _____ (201____), otorgada en la Notaria _____ (____) del círculo de Bogotá, y se obliga(n) a observarlo estrictamente, quedando en un todo sujeto(s) al cumplimiento de los deberes señalados en dicho Reglamento, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada en los mismos. **4)** Que está(n) de acuerdo con las declaraciones y aceptan todas las obligaciones que para el(ellos) se derivan del presente contrato.

5) TERRENOS POR DESARROLLAR.- EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al CONJUNTO “HACIENDA EL REFUGIO PROPIEDAD HORIZONTAL” que aún no se han edificado o que son áreas comunes le pertenecen única y exclusivamente, **AL PROMETIENTE VENDEDOR** y no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa **AL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo, para este efecto el que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o de tránsito, o de uso alguno u otro acto similar a los descritos. **6) DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS.- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles, zonas comunales de reserva y de cesión que integran el Conjunto “HACIENDA EL REFUGIO PROPIEDAD HORIZONTAL”, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a tramitar ante la(s) autoridad(es) competentes, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. **7)** Que con el otorgamiento del presente instrumento **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y El **VENDEDOR** dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el día _____ con relación al(los) inmueble(s) objeto de este contrato. -----

Ley 258/1996. A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6º de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar). -----

El notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil a LA VENDEDORA, ya que no reúne los requisitos establecidos en la Ley, por ser una persona jurídica. -----

El Notario indago a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) quien(es) bajo la gravedad del juramento manifestó(aron) que su estado civil es

El notario advirtió a los (las) comparecientes que la ley establece que quedaran viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

1. Los comparecientes hacen constar que han leído cuidadosamente toda la escritura y que la aceptan, y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben, que el notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.-

2. Cualquier aclaración a la presente escritura, que implique el otorgamiento de una nueva escritura pública sus costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA) (LOS) COMPARECIENTE(S).

3. Que la propiedad del(los) bien(es) inmueble(s) objeto de esta escritura, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dinero que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 190 de 1995, 365 de 1997 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes.

II ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE

Compareció: [REDACTED] mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], manifestó que obra en este acto en su condición de [REDACTED] del [REDACTED], establecimiento bancario legalmente constituido [REDACTED]

_____ y dijo:

MINUTA ENVIADA POR LA ENTIDAD FINANCIERA CORRESPONDIENTE

(HASTA AQUÍ LA MINUTA)

El suscrito Notario hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 de la ley 258 de 1.996 modificada por la ley 854 de 2.003 indago al Representante Legal de la sociedad VENDEDORA sobre si el inmueble objeto del presente contrato se encuentra afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento: Que inmueble que por este instrumento enajena no se encuentra afectado a vivienda familiar.

Igualmente indagó a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) sobre la existencia de matrimonio o de unión marital o la vigencia de la sociedad conyugal y si existe otro bien inmueble afectado a vivienda familiar a lo cual respondió(eron) bajo la gravedad del juramento: Que su estado civil es el anotado, que _____ posee(n) otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. Que el inmueble que adquiere mediante este instrumento _____ QUEDA sometido a la afectación a vivienda familiar.-

El Notario advirtió a los comparecientes que la ley establece que quedaran viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

ADVERTENCIA PARA TODOS LOS COMPARECIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS EN CONCORDANCIA CON EL ART. 34 Constitución Política, LEY 190 DE 1995, LEY 793 DE 2002 Y LEY 365 DE 1997. Los otorgantes manifiestan bajo la gravedad del juramento clara y expresamente que los dineros, bienes, muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medio de actividades lícitas.

Los contratantes hacen constar que el inmueble objeto del presente contrato se halla a paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorizaciones. Que presentan para su protocolización:

FORMULARIO DE AUTOLIQUIDACION ELECTRÓNICA ASISTIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2015 CON CONSTANCIA(S) DE SU PAGO NUMERADA(S) Y FECHADA(S) ASÍ:

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL
CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

CONSTANCIA NOTARIAL.- CON EL PROPÓSITO DE ATENDER LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO VEINTINUEVE (29) DE LA LEY SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (675) DE DOS MIL UNO (2.001), SE DEJA CONSTANCIA QUE EN CUANTO HACE RELACIÓN AL PAZ Y SALVO DE LA ADMINISTRACIÓN, NO SE PRESENTA POR TRATARSE DE UNOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE UN CONJUNTO QUE NO HA GENERADO HASTA LA FECHA UN CARGO POR EXPENSAS COMUNES DE ADMINISTRACIÓN, POR SER VIVIENDA NUEVA.

NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad; Igualmente el número de la Matrícula Inmobiliaria y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia de que los intervinientes fueron advertidos del Registro de la presente escritura ante la oficina competente dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir, vencido dicho término, en sanción por intereses de mora, por mes o fracción, liquidados sobre el valor del impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). Para las escrituras de hipoteca y patrimonio familia inembargable el plazo es de 90 días hábiles, vencidos los cuales, NO SERÁN INSCRITAS en el competente registro, lo aprueban y firman conmigo el Notario que doy fe.

ESCRITURACIÓN- RESPONSABLES

Digitó _____ Radicó _____ Liquidó _____

Rev / Legal _____
Identif / Huellas (Toma biometria) _____

Facturó _____
Cerró _____

ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT. 900.678.288-9

JOSE ERNESTO PELAEZ TORO

C.C. No.

DIRECCIÓN

TELÉFONO:

Representante Legal

Autorizada esta firma fuera del Despacho Notarial (Art. 12 del Decreto 2148 de 1.983).


C.C. No.

DIRECCION:

TELEFONO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

(Resolución 044 de 2007 UIAF)

ESTADO CIVIL


C.C. No.

DIRECCION:

TELEFONO:

En representación del BANCO 


Autorizada esta firma fuera del Despacho Notarial (Art. 12 del Decreto 2148 de 1.983).

ID	ITEM
1	PRELIMINARES
1.1	Descapote mecanico hasta 30cm con retiro de escombros
1.2	Demolicion estructuras existentes
1.3	Cerramiento de obra H=2,00
1.4	Campamento de obra, oficina, burros para acero
1.5	Dotacion campamento
1.6	Tala de arboles
1.7	Localizacion y replanteo
1.8	Valla de notificacion curaduria
1.9	Señalizacion de obra
1.10	Red Agua Provisional Longitud 50 m
1.11	Red eléctrica provisional 50 m
1.12	Adecuacion patio de agregados
1.13	Elementos de Seguridad industrial HSEQ
1.14	Casetas de vigilancia
1.15	Baño de obra provisional
1.16	Mejoramiento acceso de obra
1.17	Comision topografica
1.18	Casino
1.19	Puerta de Acceso Vehicular
1.20	Puerta de Acceso Peatonal
1.21	Lavadero de Vehiculos
2	CIMENTACION
2.1	Excavacion mecanica sotano con retiro de escombros
2.2	Movimiento de tierras interno
2.3	Excavacion manual de cimentacion con retiro
2.4	Excavacion manual de cajas de inspeccion, drenajes y redes incluye re
2.5	Concreto ciclopeo: Concreto (1:2:4) 40%, Piedra 60% (17 Mpa)
2.6	Base concreto pobre 1:3:6 E: 0,05 m - Solado
2.7	Vigas de cimentacion en concreto 3500 PSI (24 Mpa) tipo A
2.8	Zapatas en concreto 3500 PSI (24 Mpa) tipo A
2.9	Tanque subterraneo en concreto 3500 PSI (24 Mpa) No incluye refuer
2,1	Rellenos en recebo comun compactado
3	ESTRUCTURA
3.1	Acero de refuerzo 60000 PSI (420 Mpa) corrugado
3.2	Malla electrosoldada
3.3	Pozo eyector

3.4	Columnas en concreto 3500 PSI (24 MPa) Tipo A 0,30x0,50
3.5	Columnas en concreto 3500 PSI (24 MPa) Tipo B 1,00x0,20
3.6	Ensayos de laboratorio falla de cilindros y acero
3.7	Escalera maciza en concreto 3000 PSI tipo A
3.8	Escalera maciza en concreto 3500 PSI tipo B
3.9	Muro de contencion en concreto de 3500 PSI E=0,30
3.10	Muro en concreto 3500 PSI E=0,15 m
3.11	Muro en concreto 3500 PS E=0,20 m
3.12	Muro en concreto 3500 PS E=0,25 m
3.13	Rampa de acceso
3.14	Placa Contrapiso Torres concreto 3500 PSI (24 Mpa) E=0,15 m
3,15	Placa Contrapiso Plataformas concreto 3500 PSI (24 Mpa) E=0,10 m
3,16	Placa Entrepiso Plataformas concreto 3500 PSI (24 Mpa) E=0,10 m
3.17	Placa entrepiso Torres en concreto 3000 PSI (24 Mpa) E=0,12 m
3.18	Foso en concreto ascensor
3.19	Vigas placa entrepiso concreto 3500 PSI

4	MAMPOSTERIA
4.1	Carteras en mortero E=0,07
4.2	Alfajia en concreto de 3000 PSI E: 0,15 m
4.3	Dintel en concreto
4.4	Meson en granito
4.5	Muro divisorio en Bloque e = 0,15 m
4.6	Muro divisorio en Bloque ML
4.7	Muro fachada ladrillo a la vista
4.8	Muro fachada ladrillo a la vista -ML
4.9	Grouting
4.10	Poyo en ladrillo tolete (mueble cocina y lavadero)
4.11	Bordillo en concreto 0,15x0,25
4.12	Poyo ducha
4,13	Enchape Fachada
4,14	Enchape Fachada ML
4,15	Hilada Parada
4,16	Muro en super board 6mm con primera mano de pintura e = 0,065 m
4,17	Granito Chimenea
5	PAÑETES
5.1	Pañete liso muros apartamentos 1:4
5.2	Pañete Liso muro ml
5.3	Pañete impermeabilizado 1:3 cabina baños
5.4	Pañete Impermeabilizado ml
5.5	Remates muros en concreto
5.6	Remates columnas 4 caras
5.7	Remates vanos ventaneria
5.8	Remates vanos puertas
5.9	Remate cuartos de maquinas
5.10	Remates tanques
5.11	Pañete Fachada
5.12	Pañete Fachada ML
5.13	Instalacion y cargue de marcos metalicos
5.14	Filos
5,15	Goteros
5,16	Dilataciones
6	PISOS Y ENCHAPES
6.1	Alistado de piso E=0,04 M 1:3
6.2	Alistado de piso impermeabilizado E=0,06 Terrazas

6.3	Sobrepiso de nivelación en mortero
6.4	Piso laminado en madera color ambar
6.5	Piso en porcelanato metropoli
6.6	Guardaescoba en mdf aglomerado
6.7	Piso en gres
6.8	Enchape ceramica blanco
6.9	Enchape cabina ducha metropoli
6.10	Guardaescoba ceramica metropoli
6.11	Tableta refractaria chimenea
6.12	Media caña en gravilla mona
6.13	Concreto afinado con helicoptero
6.14	Endurecedor piso parqueaderos
6.15	Piso en caucho para juegos infantiles
6,16	Losas prefabricadas para senderos en zonas verdes
7	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS
7.1	Red hidro sanitaria por apartamento (se carga % de zonas comunes a
7.2	Medidor Acueducto
7.3	Sistema deteccion contra incendios
7.4	Red contra incendios
7.5	Gabinetes contra incendio

8	INSTALACIONES ELECTRICAS
8.1	Red electrica interna
8.2	Red electrica exterior
8.3	Medidores
8.4	Sub-estacion
9	TELEFONOS
9.1	Red telefonica apartamentos y porteria
10	CITOFONIA
10.1	Consola para citofonia
10.2	Red de citofonia PVC 3/4"
10.3	Salida + citofono
10.4	Salida Cantonera Electrica en PVC
11	TELEVISION
11.1	Red de TV coaxial PVC 1/2"
11.2	Salida + toma TV coaxial PVC 1/2
11.3	Caja de paso TV 10 x 10 x10
12	INSTALACIONES DE GAS
12.1	Red de gas por apartamento
13	APARATOS Y ACCESORIOS
13.1	Sanitario porcelana, color blanco ref. smart alongado
13.2	Lavamanos corona color balnco para sobreponer ref tempo
13.3	Griferia monocntrol alto ref. Dessin color negro mate
13.4	Accesorios baño ppal y 02
13.5	Accesorios baño social
13.6	Regadera a muro ref. dessin negro mate inc. Mando
13.7	Espejos
13.8	Lavadero en granito pulido 70 x 55 x 22
13.9	Lavaplatos
13.10	Llave lavadero
13.11	Llave lavadora
13.12	Llave lavaplatos
13.13	Llave lavamanos
13.14	Rejilla de piso plástica 2"
13.15	Rejilla de piso plastica 3"
13.16	Cajas para llaves de lavadora
13.17	Division de baño vidrio templado (1,135 x 1,84 m)
13.18	Division de baño vidrio templado (1,26 x 1,83 m)
14	ELECTRODOMESTICOS

14.1	Suministro e instalación estufa
14.2	Suministro e instalación Horno
14.3	Suministro e instalación Campana extractora
14.4	Suministro e instalación Calentador
15	CARPINTERIA MADERA
15.1	Closet tipo A medida mas grande
15.2	Closet Alcobas 2 y 3
15.3	Puerta en madera con marco en madera tipo A 0,60X2,40
15.4	Puerta en madera con marco en madera tipo B 0,70x2,40
15.5	Puerta en madera con marco en madera tipo C 0,80x2,40
15.6	Puerta en madera con marco en madera tipo D 0,85x2,40
15.7	Mueble cocina
15.8	Mueble flotante baño
15.9	Mueble baño auxiliar
15.10	Mueble Lavadero
15.11	Pergola en madera zona social

16	CARPINTERIA METALICA
16.1	Marco tipo A
16,2	Marco tipo B
16,3	Puerta metalica tipo A
16.4	Puerta metalica tipo B
16.5	Puerta corta fuego
16,6	Ventana en aluminio tipo A
16.7	Ventana en aluminio tipo B
16.8	Ventana en aluminio tipo C
16.9	Ventana en aluminio tipo D
16.10	Ventana en aluminio tipo E
16.11	Ventana en aluminio tipo F
16.12	Ventana en aluminio tipo G
16.13	Ventana en aluminio tipo H
16.14	Puerta ventana en aluminio tipo A
16.15	Puerta ventana en aluminio tipo B
16,16	Cerramiento perimetral
16.17	Porton dos hojas zona parqueadero
16.18	Puerta en reja perfil tubular
16.19	Baranda escalera tipo A
16.20	Baranda escalera tipo B
16.21	Baranda balcon tipo A
16.22	Baranda terraza tipo A
16.23	Pergola de acceso porteria
16.24	Cerramiento cancha de futbol
16,25	Escalera de gato
16,26	Marco y contramarco caja de inspeccion
16,27	Tapa en lamina para tanque
16,28	Puerta cuarto tecnico
16,29	Puerta cuarto de basuras
16,30	Basculantes cuarto de basuras
16,31	Shut de basuras
16,32	Escotillas shut
16,33	Cajillas medidores
16,34	Marquesina Vacios
17	CERRADURAS
17.1	Cerradura de seguridad puerta de acceso
17.2	Cerradura alcobas

17.3	Cerradura baños
17.4	Cerradura depositos
18	PINTURA Y ESTUCOS
18.1	Estuco + Vinilo cielos rasos 2 manos
18.2	Estuco + Vinilo muros 3 manos
18.3	Estuco + Vinilo muros 3 manos
18.4	Graniplast de muros fachada
18.5	Pintura fachadas tipo koraza 3 manos
18.6	Pintura sobre barandas
18.7	Pintura puertas metalicas
18.8	Pintura cerramiento perimetral
18.9	Pintura pergola de acceso porteria
18.10	Pintura cajillas medidores
18.11	Demarcacion de parqueaderos en piso
18.12	Demarcacion muros parqueadero
18.13	Demarcacion piso (Numero)
18.14	Pintura Tuberias
18.15	Pintura Tope llantas
18.16	Pintura Columnas Sotano
18.17	Pintura para cancha de tenis
19	CUBIERTAS, IMPERMEABILIZACION Y CIELO RASO
19.1	Impermeabilizacion de cubiertas
19.2	Impermeabilizacion de plataforma
19.3	Impermeabilizacion jardineras
19.4	Impermeabilizacion de tanque
19.5	Impermeabilizacion ladrillo fachadas
19.6	Cielo raso en drywall 1/2" con primera mano de pintura
19.7	Cielo raso en drywall HR 1/2" con primera mano de pintura
19.8	Cielo raso en super board 6mm con primera mano de pintura

20	PORTERIA
20.1	Antepecho
20.2	Piso de acceso
20.3	Enchapes Pisos
20.4	Guardaescobas
20.5	Mobiliario interno
20.6	Pañetes
20.7	Estuco y pinturas
20.8	Drywall
20.9	Puertas
20.10	Ventaneria
21	CLUB HOUSE
21.1	Antepecho Club House
21.2	Pañete liso muros 1:4
21.3	Alistado de pisos
21.4	Pisos y enchapes
21.5	Guardaescobas
21.6	Drywall
21.7	Media caña en gravilla mona
21.8	Ventaneria
22	URBANISMO
22.1	Pradizacion
22.2	Adoquin rectangular peatonal ref. KREATO 20X10X4,5
22.3	Bordillo en concreto
22.4	Cancha multiple grama sintetica
22.5	Cancha de tenis cemento mas pintura
22.6	jardinera en concreto H: 0.60 x 1.00
22.7	Retal de llanta vaciado en sitio
22.8	Piso en concreto
22.9	Cañuela en concreto
22.10	Juego Gimnasio
22.11	bancas exteriores planas en concreto
22.12	Juegos infantiles
22.13	Contenedor de raices H:0.45 mas banca en madera
22.14	rejillas de ventilacion sotano
22.15	Piso en madera
22.16	Huerta infantil
22.17	Talanqueras

23	EQUIPOS ESPECIALES
23.1	Ascensores
23.2	Equipos de bombeo
23.3	Equipos de presion
23.4	Equipos red contra incendios
23.5	Planta electrica
23.6	Nomenclatura y señalizacion
24	ASEO Y RETIRO DE ESCOMBROS
24.1	Aseo vidrios
24.2	Aseo apartamentos
24.3	Aseo puntos fijos
24.4	Aseo zonas comunes
24.5	Aseo parqueaderos
24.6	Aseo general de obra
24.7	Retiro de escombros y sobrantes
24.8	Aseo, descapote y Jardineria entorno

25	EQUIPOS
25.1	Consumibles
25.2	Formaleta Forsa
25.3	Andamios tubulares y colgantes
25.4	Alquiler de equipos
25.5	Alquiler de bomba
25.6	Compra de madera
25.7	Vibradores
25.8	Compra de taladros
25.9	Mantenimiento de equipos
26	PERSONAL DE OBRA
26.1	Director de obra
26.2	Residente estructuras
26.3	Residente acabados
26.4	Residente de urbanismo
26.5	Residente Administrativo
26.6	Maestro general
26.7	SISO
26.8	Almacenista
26.9	Contramaestro
26.10	Oficiales
26.11	Ayudantes
27	GASTOS GENERALES VARIOS
27.1	Servicio de energía
27.2	Servicio de acueducto
27.3	Servicio de internet y telefonía
27.4	Caja menor
27.5	Equipos de cómputo e impresión
27.6	Equipos de control y medición
27.7	Transportes varios
27.8	Acarreos
27.9	Postventas
28	GASTOS ADMINISTRATIVOS
28.1	Supervisión técnica
28,2	Vigilancia
29	IMPREVISTOS
29.1	Imprevistos

**CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO
HACIENDA EL REFUGIO**

Entre los suscritos a saber, por una parte, (i) **LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.135.482 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **SUMMIT CAPITAL S.A.S.** con NIT 900.642.873-2, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida por medio del Acta No. 01 del 01 de agosto de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 08 de agosto de 2013 bajo el número 01755281 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO**; (ii) **JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.313.485 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT

900.678.288-9, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida mediante documento privado del 04 de septiembre de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 27 de noviembre de 2013 bajo el número 01784735 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y quienes conjuntamente podrán denominarse como los **FIDEICOMITENTES** y, por otra parte **JUAN JOSÉ LALINDE SUÁREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 79.464.750 de Bogotá, obrando en su condición de representante legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se anexa al presente documento, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO** con NIT 830.054.076-2 (en adelante el FIDEICOMISO), y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, y quienes de manera colectiva podrán denominarse como las “PARTES”, hemos convenido celebrar el presente Otrosí No. 01 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria No. 2-1-0760, celebrado mediante documento privado el día 26 de mayo de 2020 (en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA), constitutivo del Fideicomiso denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO (en adelante el FIDEICOMISO)**, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que el día 26 de mayo de 2020 se celebró entre los FIDEICOMITENTES y la

FIDUCIARIA el CONTRATO DE FIDUCIA cuyo objeto es *“la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes descritos en el Literal C, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en el presente*
**CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE –
FIDEICOMISO
HACIENDA EL REFUGIO**

contrato, a través del cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO adelantará las siguientes actividades:

- (i) Recibir y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S),*
- (ii) Recibir y administrar los RECURSOS,*
- (iii) Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO (S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previo Vo Bo del Interventor.*
- (iv) Efectuar los pagos y/o giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en los Literales F y G respectivamente,*
- (v) Transferir a título de venta la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor del(los) ADQUIRENTE(S) o de quien indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con las instrucciones contenidas en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO”.*

2. Que, con ocasión del Crédito Constructor que se otorgará al FIDEICOMISO por parte del Banco de Occidente S.A. (en adelante el BANCO), gestionado previamente por los FIDEICOMITENTES, para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario “HACIENDA EL REFUGIO” (en adelante el PROYECTO), objeto del CONTRATO DE FIDUCIA, dicha Entidad Bancaria mediante correo electrónico de fecha 01 de junio de 2020, emanado de la Gerente Comercial Sector Inmobiliaria y Constructor de dicha Entidad Bancaria – Señora Diana Carolina Maciado Alvarado, solicitó a los FIDEICOMITENTES modificar el CONTRATO DE FIDUCIA con el fin de incluir las recomendaciones efectuadas por dicha Entidad Bancaria en su calidad de Acreedor del CRÉDITO.
3. Que por lo anterior, los FIDEICOMITENTES instruyen a la FIDUCIARIA con la celebración del presente documento, para ajustar el clausulado del CONTRATO DE FIDUCIA de conformidad con las observaciones del BANCO contenidas en el referido correo electrónico de fecha 01 de junio de 2020 que se adjunta.

Con fundamento en lo anterior, las PARTES acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA mediante el presente Otrosí No. 01, el cual se registrá por las siguientes

CLAUSULAS



Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; SUMMIT CAPITAL S.A.S. Y ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.

PRIMERA: Modificar el numeral iii) “De los Beneficiarios” del Literal A) “Información de las Partes” de la Parte I – Capítulo Introdutorio del CONTRATO DE FIDUCIA, el cual quedará así:

III) DEL(LOS) BENEFICIARIO(S): Serán beneficiarios del presente contrato de fiducia: CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO

A)

- **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO:** 2,5 % valor total de ventas.
- **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** 5% valor total de ventas y 6% costo directo de construcción.

B) Una vez definida la utilidad del PROYECTO CONSTRUCTIVO a la finalización del mismo, esta será distribuida entre los FIDEICOMITENTES de la siguiente forma:

FIDEICOMITENTE PROPIETARIO: SETENTA POR CIENTO (70%).

De este beneficio, el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para ceder parcialmente, sus derechos a favor de los terceros que se enuncian a continuación:

- i) **LUIS EDUARDO ROMERO** con cédula de ciudadanía número 79.941.515 de Bogotá, a quién cede el CUATRO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR CIENTO (4,55%).
- ii) **HORIZON CAPITAL SAS** con NIT 900.939.946-8, a quién cede el CATORCE PUNTO CERO NUEVE POR CIENTO (14,09%).

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: TREINTA POR CIENTO (30%)

PARÁGRAFO PRIMERO: Los BENEFICIOS previamente definidos en el literal A) de la presente cláusula, podrán ir siendo entregados mensualmente, posterior a la atención de los costos directos del PROYECTO, siempre que existan recursos en el fideicomiso, hasta un valor máximo mensual de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000). Estos desembolsos serán registrados en el fideicomiso como una cuenta por cobrar (anticipo) y en el evento que no existiere utilidad por la venta de inmuebles del PROYECTO se deberá legalizar contra los aportes de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIOS previamente definidos en el literal B) de la presente cláusula, serán entregados a la liquidación del FIDEICOMISO, a los

FIDEICOMITENTES; a los terceros anteriormente señalados y, a los terceros distintos de aquellos, hasta que se dé la cancelación total del CRÉDITO al BANCO, para lo cual se deberá contar con el respectivo paz y salvo emitido por dicha Entidad Bancaria. Las PARTES dejan constancia que la restricción aquí señalada, no aplicará cuando la misma corresponda a la restitución de aportes como “Giro con Beneficio a un Tercero”, el cual está destinado a la atención de los costos y gastos del PROYECTO, por ser este el esquema de disposición de recursos seleccionado por los FIDEICOMITENTES para tal fin, conforme se establece en el literal F) “Esquema de Disposición de Recursos” de la Parte I – Capítulo CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO

Introdutorio del presente Contrato de Fiducia. Dichos beneficios se entregarán, hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos, disponibles al momento de la liquidación.

PARÁGRAFO TERCERO: Previo al giro resultante de los beneficios enunciados en la presente cláusula, el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO aportará un documento firmado por su representante legal, en el cual se instruirá a la FIDUCIARIA el valor a pagar a los beneficiarios referidos en los subnumerales i) y ii) anteriores y demás cesiones que se realicen a futuro sobre la utilidad del FIDEICOMITENTE PROPIETARIO; valor que se establecerá con base en el monto total en ventas y costos directos de la construcción del PROYECTO que para el efecto, aquel informará a la FIDUCIARIA. En cuanto al resto de beneficios que se indican, en cada caso; los FIDEICOMITENTES indicarán por escrito, cuál fue el valor total en ventas y costos directos de construcción para liquidar los valores relacionados en el presente numeral iii); giros que se sujetarán a lo establecido en el Manual Operativo del FIDEICOMISO.

SEGUNDA: Modificar la cláusula 1.2. “DEFINICIONES” del Capítulo I “Consideraciones y Definiciones” del CONTRATO DE FIDUCIA en el numeral 1.2.2. “Banco” el cual quedará así:

1.2. DEFINICIONES: Para efectos de éste contrato de fiducia, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece: (....)

1.2.2. BANCO: Lo será el BANCO DE OCCIDENTE S.A., entidad financiera ante la cual el FIDEICOMITENTE tramitará el(los) CRÉDITO(S) que se requiera(n) para financiar la construcción del PROYECTO. El FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISO, requerirá autorización escrita del BANCO, para gestionar y obtener la aprobación de otro(s) CRÉDITO(S) diferente(s) al mencionado(s) en este numeral, y con una entidad bancaria distinta al BANCO DE OCCIDENTE S.A.

TERCERA: Modificar la cláusula 5.2.2. “OBLIGACIONES PARTICULARES DEL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)” Literal B. “FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR” del Capítulo V

“Derechos y Obligaciones de las Partes” del CONTRATO DE FIDUCIA en su numeral 7. y adicionar el numeral 37 a dicha cláusula, los cuales quedarán así:

B. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: En ejecución del presente Contrato de Fiducia, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a: (....)

7. Adelantar las diligencias necesarias para la aprobación y desembolso del(los) CRÉDITO(S) que se requiera(n) para financiar el desarrollo del PROYECTO, e informar a la FIDUCIARIA todo lo relacionado con tales trámites, y suscribir como deudor solidario ó avalista, el pagaré, carta de instrucciones y/o cualquier otro documento mediante los cuales se instrumenten el(los) CRÉDITO(S) y tramitar la **CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO**

HACIENDA EL REFUGIO

aprobación previa del BANCO, en caso de gestionar y obtener la aprobación de créditos distintos al(los) mencionado(s), con otra(s) entidad(es) bancaria(s) diferente(s) al BANCO.

(....)

37. Autorizar al BANCO (autorización que se entiende impartida con la suscripción del presente contrato) para que solicite por escrito a la FIDUCIARIA la información del FIDEICOMISO que considere pertinente relacionada con el(los) CRÉDITO(S). El BANCO tendrá la autorización aquí mencionada hasta la cancelación total del CREDITO(S).

CUARTA: Modificar la cláusula 5.4. “OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA” del Capítulo V “Derechos y Obligaciones de las Partes” del CONTRATO DE FIDUCIA en el sentido de adicionar el subnumeral 5.4.1. a dicha cláusula, el cual quedará así:

5.4.1. OBLIGACIONES PARTICULARES DE LA FIDUCIARIA:

1. Brindar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su solicitud escrita, los informes requeridos por el BANCO de que trata el numeral 37. de la cláusula 5.2.2. “Obligaciones Particulares del FIDEICOMITENTE” del presente Contrato de Fiducia.

QUINTA: Modificar la clausula 13.5. “Conflictos de Interés” del Capítulo XIII “Varios” del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual quedará así:

13.5. CONFLICTO DE INTERÉS: De conformidad con lo previsto en el numeral 2.2.5 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la

Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica), y los artículos 98 y 146 del EOSF (Decreto 663 de 1993), las partes declaran que han evaluado y han encontrado la siguiente situación de conflicto de interés a la celebración del presente contrato:

Descripciones de los posibles conflictos de interés:

LA FIDUCIARIA ostenta calidad de FIDUCIARIO y uno de sus vinculados (BANCO DE OCCIDENTE S.A.) tendrá la calidad de Acreedor del CRÉDITO en el FIDEICOMISO.

Forma de mitigar, conjurar y solucionar el posible conflicto:

LA FIDUCIARIA cumplirá con las estipulaciones del presente contrato, el cual está diseñado y estructurado sin beneficio particular de ninguna índole para el Acreedor(es) en relación con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

PARAGRAFO: En todo caso, las partes acuerdan que los posibles conflictos, en caso de presentarse, serán administrados e informados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), **CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO**

designando de común acuerdo un tercero, utilizando para el efecto los servicios que presta la Cámara de Comercio de Bogotá para el efecto, quien designará dicho tercero, para que medie sobre las circunstancias presentadas. En caso contrario, si las partes no acuden a tal instancia, éstas deberán acudir al mecanismo previsto en el capítulo siguiente para dirimir sus diferencias.

SEXTA: Adicionar los numerales 13.13 y 13.14 al Capítulo XIII “Varios” del CONTRATO DE FIDUCIA, así:

13.13. TRATAMIENTO DE LOS DATOS SUMINISTRADOS POR LOS FIDEICOMITENTES PARA LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: Las Partes aclaran que frente a la(s) base(s) de datos que los FIDEICOMITENTES suministren a la FIDUCIARIA para el desarrollo del objeto presente contrato, los FIDEICOMITENTES continuarán siendo el responsables y encargados de la misma en los términos de la Ley 1581 de 2012 y cualquier otra norma que lo modifique, complementa o adicione.

13.14. ANTIFRAUDE Y ANTICORRUPCIÓN: LAS PARTES declaran y acuerdan que: i) La FIDUCIARIA cuenta con una política antifraude y anticorrupción, la cual es conocida y aceptada por los FIDEICOMITENTES. En virtud de esta política se pretenden desarrollar acciones coordinadas para prevenir el fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas e incentivar el compromiso de sus grupos de interés contra el fraude y la corrupción. En virtud de lo anterior, los FIDEICOMITENTES se obligan para con la FIDUCIARIA a cumplir con esta política, a informarle de cualquier circunstancia que pudiere ir en contra de la misma y evitar cualquier práctica indebida, fraudulenta o corrupta. ii) declaran conocer que de conformidad con

las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, no realizarán, ni directa y ni indirectamente, una oferta, pago, promesa de pago ni autorizarán que se entregue cualquier otro cosa de valor a un funcionario público o privado (incluyendo, sin carácter taxativo, empleados de dependencias gubernamentales), un funcionario o empleado de un organismo público internacional, un partido político o funcionario de un partido o cualquier candidato a un cargo político o a persona alguna sabiendo o teniendo conocimiento de que existen altas probabilidades de que la totalidad o parte de dicho dinero o cosa de valor será ofrecida entregada o prometida, en forma directa o indirecta a un funcionario público o a un funcionario a empleado de un organismo público internacional, a un partido político o un funcionario de este, o a cualquier candidato para un cargo político con el propósito de: a) Influenciar un acto o decisión de tal funcionario, empleado, partido político, funcionario o candidato de un partido en su carácter oficial, incluyendo la decisión de incumplimiento de sus funciones públicas: o, b) inducir a dicho funcionario, empleado, partido político o candidato a emplear su influencia con el gobierno, dependencia de gobierno u organismo que represente para afectar o influenciar cualquier acto o decisión de tal gobierno, dependencia u organismo u obtener una ventaja indebida para ayudar a obtener o conservar el negocio o para direccionar el negocio o cualquier otra. LAS PARTES CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO

notificarán inmediatamente entre ellas cuando verifiquen que no se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones de este literal. Así mismo, LAS PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado” y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las “Normas Anti-Soborno y AntiCorrupción”). En consideración de lo anterior, las partes se obligan a acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional. PARÁGRAFO: Será causal de terminación del presente contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente descritas, evento en el cual la FIDUCIARIA dará por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin que por este hecho haya lugar al pago de sanción o indemnización alguna. Lo anterior, sin perjuicio que la FIDUCIARIA adelante todas las acciones legales a que hubiere lugar ante las autoridades competentes. Para que surta efectos la terminación del presente contrato por el incumplimiento de las políticas descritas en la presente cláusula, bastará la notificación de la decisión de terminación por cualquier medio escrito por parte de la FIDUCIARIA.

SEPTIMA: Las demás cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA no modificadas mediante el presente Otrosí, continúan en la forma inicialmente establecida, en cuanto no sean contrarias a lo estipulado en el presente Otrosí No. 01.

En constancia, se firma el presente Contrato de Fiducia por las partes en él intervinientes, en tres (3) originales de igual valor probatorio a los doce (12) días del mes de Junio de dos mil veinte (2.020).

LA FIDUCIARIA,

EL FIDEICOMITENTE PROPIETARIO,



JUAN JOSE LALINDE SUÁREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA
Representante Legal
SUMMIT CAPITAL S.A.S.
NIT 900.642.873-2

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR



JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO
Representante Legal
ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. 900.678.288-9

Elaboró: VJ/ Rocio Monsalve
Revisó: VC/ Ingrid Morris



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA
MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION
INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA
DE OCCIDENTE S.A.; SUMMIT CAPITAL S.A.S. Y
ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. CONSTITUTIVO
DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE –
FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO**

Entre los suscritos a saber, por una parte, (i) **LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.135.482 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **SUMMIT CAPITAL S.A.S.** con NIT 900.642.873-2, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida por medio del Acta No. 01 del 01 de agosto de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 08 de agosto de 2013 bajo el número 01755281 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO**; (ii) **JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.313.485 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT 900.678.288-9, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida mediante documento privado del 04 de septiembre de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 27 de noviembre de 2013 bajo el número 01784735 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y quienes conjuntamente podrán denominarse como los **FIDEICOMITENTES** y, por otra parte **JUAN JOSÉ LALINDE SUÁREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 79.464.750 de Bogotá, obrando en su condición de representante legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se anexa al presente documento, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO** con NIT 830.054.076-2 (en adelante el FIDEICOMISO), y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, y quienes de manera colectiva podrán denominarse como las “PARTES”, hemos convenido celebrar el presente Otrosí No. 01 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria No. 2-1-0760, celebrado mediante documento privado el día 26 de mayo de 2020 (en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA), constitutivo del Fideicomiso denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO (en adelante el FIDEICOMISO)**, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que el día 26 de mayo de 2020 se celebró entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA el CONTRATO DE FIDUCIA cuyo objeto es *“la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes descritos en el Literal C, separado e*

independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en el presente contrato, a través del cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO adelantará las siguientes actividades:

- (i) Recibir y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), (ii) Recibir y administrar los RECURSOS,*
- (iii) Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO (S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previo Vo Bo del Interventor.*
- (iv) Efectuar los pagos y/o giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en los Literales F y G respectivamente,*
- (v) Transferir a título de venta la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor del(los) ADQUIRENTE(S) o de quien indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con las instrucciones contenidas en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO”.*

- 2. Que, el CONTRATO DE FIDUCIA fue modificado mediante Otrosí No. 01 de fecha 12 de junio de 2020.
- 3. Que los FIDEICOMITENTES instruyen a la FIDUCIARIA, instrucción que se entiende impartida y ratificada con la suscripción del presente documento, con el fin de efectuar las siguientes modificaciones al CONTRATO DE FIDUCIA:
 - i) Modificar el capítulo introductorio Literal G) numeral iv) en el sentido de precisar que únicamente los costos directos del PROYECTO requerirán visto bueno del INTERVENTOR.
 - ii) Modificar la cláusula 5.2.2. “Obligaciones Particulares del(los) Fideicomitente(s) Literal B. “Fideicomitente Desarrollador” numeral 8. en el sentido de eliminar la exigencia del amparo de la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual teniendo en cuenta que dicho amparo ya se encuentra contenido en la Póliza Todo Riesgo Construcción y Montaje No. CBC-100000026 del 13 de marzo de 2020 con número de Certificado 270045352 y una vigencia desde el 16 de marzo de 2020 al 20 de febrero de 2022, Anexo Modificadorio No.02 de fecha 18 de marzo de 2020 y Recibo de Pago de Prima No. 1783509664 del 03 de junio de 2020 expedidos por Compañía Mundial de Seguros S.A. que se adjunta; la cual será modificada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el fin de incluir como beneficiario de la misma al FIDEICOMISO, En todo caso, la Póliza Todo Riesgo Construcción deberá cumplir con las políticas de BANCO DE OCCIDENTE conforme lo manifestado en el Reglamento de Crédito Constructor suscrito con dicha entidad.



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA
MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION
INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA
DE OCCIDENTE S.A.; SUMMIT CAPITAL S.A.S. Y
ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. CONSTITUTIVO
DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE –
FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO**

- iii) Así mismo, para que el numeral 8. mencionado, se modifique con el fin de disminuir el porcentaje de los Amparos de Garantía de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones; Cumplimiento y Estabilidad de la Obra por cuanto se estaría realizando *“un doble aseguramiento por el mismo concepto toda vez que en la póliza todo riesgo constructor se encuentra el cubrimiento”*.
4. Que, atendiendo la calidad de Acreedor del CRÉDITO (conforme este término se define en el CONTRATO DE FIDUCIA) que el BANCO DE OCCIDENTE S.A. ostenta frente al FIDEICOMISO, el mismo ha autorizado la celebración del presente Otrosí No. 02 al CONTRATO DE FIDUCIA conforme consta en el correo de fecha 26 de junio de 2020 suscrito por Fabián Calderon Morales – Gestor de Servicio / Oficina Leasing Vicepresidencia Empresas que se adjunta.

Con fundamento en lo anterior, las PARTES acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA mediante el presente Otrosí No. 02, el cual se registrá por las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA: Modificar el numeral iv) del Literal G) “Prelación de Pagos y/o Giros” de la Parte I – Capítulo Introductorio del CONTRATO DE FIDUCIA, el cual quedará así:

G) PRELACION DE PAGOS Y/O GIROS:

En desarrollo del presente contrato de fiducia, la FIDUCIARIA procederá a efectuar con cargo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, los pagos y/o giros relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que de los mismos se establece, a saber (...):

- (iv) Atención de los gastos y costos directos e indirectos del PROYECTO, que se realizarán conforme a las instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de acuerdo con lo previsto en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO. El INTERVENTOR deberá impartir previamente su visto bueno a todos los gastos y costos directos del PROYECTO que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.*

SEGUNDA: Modificar el numeral 8. del Literal B. “Fideicomitente Desarrollador” de la cláusula 5.2.2.

“OBLIGACIONES PARTICULARES DEL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)” del Capítulo V “Derechos y Obligaciones de las Partes” del CONTRATO DE FIDUCIA únicamente en el texto que se señala a continuación, el cual quedará así:

5.2.2. OBLIGACIONES PARTICULARES DEL(LOS) FIDEICOMITENTE(S):

B. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: En ejecución del presente Contrato de Fiducia, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a: (....)

8. *Constituir a favor del FIDEICOMISO, una póliza de seguros por cada etapa de construcción que comprenda los siguientes amparos:*

a. ***Póliza Todo Riesgo Construcción: (....)***

b. ***Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual:*** *Se elimina por cuanto este amparo se encuentra contenido en la Póliza Todo Riesgo Construcción y Montaje No. CBC100000026 de fecha 13 de marzo de 2020 con número de Certificado 270045352 y una vigencia desde el 16 de marzo de 2020 al 20 de febrero de 2022, con Anexo Modificatorio No.02 de fecha 18 de marzo de 2020 y Recibo de Pago de Prima No. 1783509664 del 03 de junio de 2020 constituida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.*

No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR allegará a la FIDUCIARIA el respectivo certificado modificatorio de la referida póliza donde conste que el FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO con NIT 830.054.076-2 es beneficiario de la misma, En todo caso, la Póliza Todo Riesgo Construcción deberá cumplir con las políticas de BANCO DE OCCIDENTE conforme lo manifestado en el Reglamento de Crédito Constructor suscrito con dicha entidad.

c. ***Póliza de garantía de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales:*** *El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responsable de la construcción, deberá presentar una póliza equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total correspondiente a mano de obra previsto en el presupuesto de obra del PROYECTO, con una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, del personal empleado para la ejecución de la obra.*

d. ***Póliza de Cumplimiento:*** *Con el fin de garantizar el pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato de fiducia en relación con la construcción del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responsable de la construcción, constituirá una póliza de cumplimiento, con un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%), del valor total de los costos directos del PROYECTO previsto en el presupuesto de obra, vigente por el plazo de ejecución del contrato y 4 meses más.*



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; SUMMIT CAPITAL S.A.S. Y ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO

- e. **Póliza de Estabilidad de la Obra:** El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responsable de la construcción, responderá por la estabilidad y calidad de las obras ejecutadas, por un término de tres (3 años), contados a partir de la suscripción del acta de recibo a satisfacción por el INTERVENTOR, por un monto equivalente al quince por ciento (15%) del valor final de la obra. Está póliza deberá ser constituida como requisito para la liquidación final del contrato de fiducia. (...)

TERCERA: Las demás cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA no modificadas mediante el presente Otrosí, continúan en la forma inicialmente establecida, en cuanto no sean contrarias a lo estipulado en el presente Otrosí No. 02.

En constancia, se firma el presente Contrato de Fiducia por las partes en él intervinientes, en tres (3) originales de igual valor probatorio a los primeros (1) días del mes de julio del año dos mil veinte (2.020).

LA FIDUCIARIA,

JUAN JOSE LALINDE SUÁREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROPIETARIO,

LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA
Representante Legal
SUMMIT CAPITAL S.A.S.
NIT 900.642.873-2

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO
Representante Legal
ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. 900.678.288-9

Entre los suscritos a saber, por una parte, (i) **LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.135.482 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **SUMMIT CAPITAL S.A.S.** con NIT 900.642.873-2, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida por medio del Acta No. 01 del 01 de agosto de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 08 de agosto de 2013 bajo el número 01755281 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO**; (ii) **JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.313.485 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT 900.678.288-9, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida mediante documento privado del 04 de septiembre de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 27 de noviembre de 2013 bajo el número 01784735 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y quienes conjuntamente podrán denominarse como los **FIDEICOMITENTES** y, por otra parte **JUAN JOSÉ LALINDE SUÁREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.464.750 de Bogotá, obrando en su condición de representante legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se anexa al presente documento, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO** con NIT 830.054.076-2 (en adelante el FIDEICOMISO), y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, y quienes de manera colectiva podrán denominarse como las “PARTES”, hemos convenido celebrar el presente Otrosí No. 01 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria No. 2-1-0760, celebrado mediante documento privado el día 26 de mayo de 2020 (en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA), constitutivo del Fideicomiso denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO** (en adelante el FIDEICOMISO), previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que el día 26 de mayo de 2020 se celebró entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA el CONTRATO DE FIDUCIA cuyo objeto es *“la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes descritos en el Literal C, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en el presente contrato, a través del cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO adelantará las siguientes actividades:*

- (i) *Recibir y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S),*

- (ii) *Recibir y administrar los RECURSOS,*
 - (iii) *Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO(S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previo Vo Bo del Interventor,*
 - (iv) *Efectuar los pagos y/o giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en los Literales F y G respectivamente,*
 - (v) *Transferir a título de venta la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor del(los) ADQUIRENTE(S) o de quien indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con las instrucciones contenidas en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO”.*
2. Que el CONTRATO DE FIDUCIA fue modificado mediante Otrosí No. 01 de fecha 12 de junio de 2020 y Otrosí No. 02 de fecha 01 de julio de 2020.
 3. Que con ocasión del Crédito Constructor otorgado al FIDEICOMISO por parte del Banco de Occidente S.A. (el BANCO), gestionado previamente por los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario “HACIENDA EL REFUGIO” (en adelante el PROYECTO) objeto del CONTRATO DE FIDUCIA, dicha Entidad Bancaria requirió realizar una modificación al CONTRATO DE FIDUCIA con el de incluir las precisiones correspondientes que permitan precisar que (i) el BANCO financiará a través del Crédito Constructor las ETAPAS 1 y 2 del PROYECTO, y (ii) que los RECURSOS destinados al desarrollo de cada una de las ETAPAS DEL PROYECTO serán administrados en forma independiente por cada una.
 4. Que por lo anterior, los FIDEICOMITENTES instruyen a la FIDUCIARIA con la celebración del presente documento, para ajustar el clausulado del CONTRATO DE FIDUCIA de conformidad con las observaciones del BANCO.
 5. Que atendiendo la calidad de Acreedor del CRÉDITO (conforme este término se define en el CONTRATO DE FIDUCIA) que el BANCO DE OCCIDENTE S.A. ostenta frente al FIDEICOMISO, el mismo ha autorizado la celebración del presente Otrosí No. 03 al CONTRATO DE FIDUCIA conforme consta en correo electrónico del 26 de abril de 2021, que se adjunta.

Con fundamento en lo anterior, las PARTES acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA mediante el presente Otrosí No. 03, el cual se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: Modificar parcialmente la Cláusula 4.4. “CONTRATACIÓN Y ATENCION DEL SERVICIO DEL(LOS) CREDITO(S)” del Capítulo IV “INSTRUCCIONES GENERALES”, Parte II “CLAUSULADO GENERAL” del CONTRATO DE FIDUCIA, en el sentido de adicionar un

numeral sexto a continuación de los que se encuentran previstas en dicha Cláusula, el cual quedará así:

**“CAPÍTULO IV
INSTRUCCIONES GENERALES (...).**

4.4. CONTRATACIÓN Y ATENCION DEL SERVICIO DEL(LOS) CREDITO(S): *El PATRIMONIO AUTÓNOMO contratará como deudor uno o varios créditos con el BANCO destinados exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, con intervención del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de deudor solidario o avalista, y cuyo pago estará respaldado con la garantía hipotecaria constituida sobre el LOTE, para garantizar exclusivamente obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO. (...).*

(vi) Es entendido por las PARTES que el(os) CREDITO(S) otorgado(s) por el BANCO al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO abarcarán exclusivamente la financiación de las ETAPAS 1 y 2 del PROYECTO, de acuerdo con la descripción de estas establecida en D) del Capítulo Introductorio. (...).

SEGUNDA: Modificar parcialmente la Cláusula 6.1. “DESARROLLO DEL PROYECTO” del Capítulo VI “DEL PROYECTO”, en el sentido de adicionar la subsección 6.1.1 sobre DESARROLLO POR ETAPAS y modificar parcialmente la Cláusula 6.2 “PUNTO DE EQUILIBRIO”, ambas incorporadas en la Parte II “CLAUSULADO GENERAL” del CONTRATO DE FIDUCIA, la cuales quedarán así:

**“CAPÍTULO VI
DEL PROYECTO**

6.1. DESARROLLO DEL PROYECTO.- *Corresponde al Proyecto Constructivo identificado en el Literal D) del Capítulo introductorio (...).*

6.1.1. DESARROLLO POR ETAPAS.- *En caso de que conforme a la descripción prevista en el Literal D) del Capítulo Introductorio, el PROYECTO esté dividido en ETAPAS, ello conlleva la obtención y administración independiente de los RECURSOS de cada una de las ETAPAS, de tal manera que los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de una ETAPA no se confundan con los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de otra ETAPA.*

Una vez culmine la ETAPA, se procederá a la liquidación de la misma en los términos previstos en este CONTRATO, y los beneficios resultantes de la liquidación se transferirán a quien corresponda, de acuerdo con los beneficiarios pactados en este CONTRATO.

6.2. PUNTO DE EQUILIBRIO: *El punto de equilibrio lo definirá(n) el(los) FIDEICOMITENTE(S), y en todo caso, se considerará que el PROYECTO, la ETAPA en caso de esta dividido en ETAPAS, cumple con el punto de equilibrio, cuando los*

RECURSOS cubran adecuadamente el valor requerido para llevar a cabo la culminación del PROYECTO, conforme al presupuesto y flujo de caja del mismo elaborados por el(los) FIDEICOMITENTE(S). (...)."

TERCERA: Modificar parcialmente el Literal A) "LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR EJECUCIÓN TOTAL DEL PROYECTO" de la Cláusula 10.1. "LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO" del Capítulo X "LIQUIDACIÓN" incorporada en la Parte II "CLAUSULADO GENERAL" del CONTRATO DE FIDUCIA, en el sentido de precisar que la liquidación del FIDEICOMISO podrá realizarse por ETAPAS, la cual quedará así:

**"CAPÍTULO X
LIQUIDACIÓN**

10.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

A. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR EJECUCIÓN TOTAL DEL PROYECTO: La liquidación del FIDEICOMISO se realizará por ETAPAS en caso de que conforme a la descripción prevista en el Literal D) del Capítulo Introdutorio el PROYECTO esté dividido de esa manera, o por ejecución total del PROYECTO en caso contrario. Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las unidades resultantes del PROYECTO/ETAPA por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la FIDUCIARIA procederá a liquidar el FIDEICOMISO, atendiendo el siguiente trámite:

- 1. Liquidación de la obra por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con una rendición de cuentas acerca de los mayores o menores valores que resultaren con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO/ETAPA.*
- 2. Certificación expresa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acerca de la culminación del PROYECTO/ETAPA, en cuanto hace relación a cada UNIDAD INMOBILIARIA y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados.*
- 3. Acreditación por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la constitución de la póliza de estabilidad de la obra.*
- 4. Transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO/ETAPA, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública a cada uno de los ADQUIRENTES que se encuentren totalmente a paz y salvo en el pago del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, y si fuere el caso, hubieren subrogado el CRÉDITO otorgado por el BANCO al FIDEICOMISO. Su entrega física la realizarán el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Se deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los certificados de tradición y libertad o constancias de inscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se celebraron los actos de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, y de las Actas de Entrega Material de las UNIDADES INMOBILIARIAS suscritas por los ADQUIRENTES y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o en su lugar la certificación expedida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifestando*

que se surtió el proceso de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuyas actas de entrega están bajo su custodia.

5. *El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a la FIDUCIARIA las Actas de Liquidación de los convenios celebrados con las empresas de servicios públicos con ocasión del desarrollo del PROYECTO/ETAPA, y certificación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la que relacione la totalidad de los convenios celebrados para el PROYECTO/ETAPA, si es el último, dejando constancia de que no se suscribieron convenios adicionales.*
6. *El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir el Acta de entrega de los bienes y zonas comunes al Administrador Definitivo de la copropiedad resultante del desarrollo del PROYECTO/ETAPA, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se haya constituido.*
7. *Aprobación de la liquidación del FIDEICOMISO/ETAPA, por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S).*
8. *En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no hubiere asumido en las escrituras por las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES, la obligación de adelantar las diligencias para el desenglobe catastral de las mismas, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los Boletines Catastrales en los cuales se evidencie la realización del desenglobe catastral de las UNIDADES INMOBILIARIAS.*
9. *Una vez aprobada esta liquidación, transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a cada uno de los ADQUIRENTES, atendidos los pasivos del FIDEICOMISO, se transferirán a el(los) FIDEICOMITENTE(S) las utilidades resultantes del PROYECTO/ETAPA, así como los demás bienes que quedaren en el FIDEICOMISO en el caso de que se ejecute el PROYECTO en su totalidad (todas sus ETAPAS, si estuviera dividido de esa manera), de conformidad con lo establecido en el presente contrato de fiducia.*
10. *La FIDUCIARIA entregará a el(los) FIDEICOMITENTE(S) la rendición de cuentas si se trata de la liquidación de una ETAPA, o la rendición final de cuentas de su gestión en el FIDEICOMISO en el caso de que el PROYECTO se haya ejecutado en su totalidad, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la transferencia de las utilidades resultantes de la ejecución de la ETAPA/PROYECTO y los remanentes al beneficiario por ejecución total del PROYECTO, y lo(s) citará para suscribir el Acta de Liquidación. En caso de que no haya pronunciamiento por parte de EL(OS) FIDEICOMITENTE(S) en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlo(s) o no comparezca(n) a suscribir el Acta de Liquidación, LA FIDUCIARIA dejará constancia escrita de este hecho. Durante el período de la liquidación del FIDEICOMISO por ejecución total del PROYECTO solo procederán para la FIDUCIARIA, gestiones directamente relacionadas con tal fin. (...)."*

CUARTA: Las demás Cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA no modificadas mediante el presente Otrosí, continúan en la forma inicialmente establecida, en cuanto no sean contrarias a lo estipulado en el presente Otrosí No. 03.



**OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Y SUMMIT CAPITAL S.A.S. Y ENCLAVE
CONSTRUCCIONES S.A.S. CONSTITUTIVO DEL
FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE -
FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO**

En constancia, se firma el presente Otrosí al Contrato de Fiducia por las PARTES en él
intervenientes, en tres (3) originales de igual valor probatorio a los
cuatro (4) días del mes de mayo de 2021

LA FIDUCIARIA,

JUAN JOSE LALINDE SUÁREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROPIETARIO,

LUIS FÉLPE MIRANDA ORJUELA
Representante Legal
SUMMIT CAPITAL S.A.S.
NIT. 900.642.873-2

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO
Representante Legal
ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. 900.678.288-9

Elaboró: VJ – Francisco Charris
Revisó: VC – Ingrid Morris

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; SUMMIT CAPITAL S.A.S. Y ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO

Entre los suscritos a saber, por una parte, (i) **LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.135.482 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **SUMMIT CAPITAL S.A.S.** con NIT 900.642.873-2, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida por medio del Acta No. 01 del 01 de agosto de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 08 de agosto de 2013 bajo el número 01755281 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO**; (ii) **JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.313.485 de Bogotá, actuando en su calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT 900.678.288-9, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C.; constituida mediante documento privado del 04 de septiembre de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 27 de noviembre de 2013 bajo el número 01784735 del Libro 9, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y quienes conjuntamente podrán denominarse como los **FIDEICOMITENTES** y, por otra parte **JUAN JOSÉ LALINDE SUÁREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.464.750 de Bogotá, obrando en su condición de representante legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se anexa al presente documento, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO** con NIT 830.054.076-2 (en adelante el FIDEICOMISO), y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, y quienes de manera colectiva podrán denominarse como las “PARTES”, hemos convenido celebrar el presente Otrosí No. 04 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria No. 2-1-0760, celebrado mediante documento privado el día 26 de mayo de 2020; modificado mediante Otrosí No. 01 del 12 de junio de 2020; Otrosí No. 02 del 01 de julio de 2020 y Otrosí No. 03 del 04 de mayo de 2021 (en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA), constitutivo del Fideicomiso denominado **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO (en adelante el FIDEICOMISO)**, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que el día 26 de mayo de 2020 se celebró entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA el CONTRATO DE FIDUCIA cuyo objeto es *“la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes descritos en el Literal C, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en el presente contrato, a través del cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO adelantará las siguientes actividades:*
 - (i) *Recibir y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S),*
 - (ii) *Recibir y administrar los RECURSOS,*

- (iii) *Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO (S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previo Vo Bo del Interventor.*
 - (iv) *Efectuar los pagos y/o giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en los Literales F y G respectivamente,*
 - (v) *Transferir a título de venta la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor del(los) ADQUIRENTE(S) o de quien indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con las instrucciones contenidas en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO”.*
2. Que, el CONTRATO DE FIDUCIA fue modificado mediante Otrosí No. 01 de fecha 12 de junio de 2020; Otrosí No. 02 del 01 de julio de 2020 y Otrosí No. 03 del 04 de mayo de 2021.
3. Que los FIDEICOMITENTES mediante correo electrónico del 21 de abril de 2021 que se adjunta como antecedente, y que ratifican con la celebración de este Otrosí, solicitaron a la FIDUCIARIA *“se estudie la posibilidad de autorizar la escrituración de los inmuebles del PROYECTO HACIENDA EL REFUGIO ETAPA I comprometiéndonos a corregir la inconsistencia de área posteriormente al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal. La anterior solicitud se realiza teniendo en cuenta que ya se radico ante el IGAC la corrección de área cabida y lindero dejando como definitiva el área catastral que es de 9.499 M2 y dicha entidad se toma un tiempo considerable en efectuar esta corrección. Así mismo, el área de Diseño realizó la verificación y al dejar el área menor del predio no se ven afectadas las áreas privadas de las unidades inmobiliarias o las zonas comunes. En razón a todo esto y que nuestros clientes se vean afectados por reprogramación de las fechas de escrituración solicitamos se autorice hacer la corrección de la escritura pública y licencia de forma posterior a la escrituración de los inmuebles teniendo en cuenta que esto no afectaría las unidades prometidas en venta”.*
4. Que el Comité de Análisis de Nuevos Negocios de la FIDUCIARIA mediante Acta No. 704 de fecha 20 de mayo de 2021 que se adjunta como antecedente, aprobó la solicitud de los FIDEICOMITENTES, en el sentido de autorizar la solicitud de los FIDEICOMITENTES para que la escrituración de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO HACIENDA EL REFUGIO correspondientes a la **Etapas I** del mismo, se realice antes del otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, dejando constancia de la inconsistencia de área que se presenta en el LOTE EL REFUGIO donde se desarrolla el PROYECTO y la obligación de saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE PROPIETARIO que pueda derivarse de tal corrección de área frente al (los) futuro(s) COMPRADOR(ES) de dichas UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), tanto en las Escrituras Públicas de transferencia que se suscriban para la referida **Etapas I** del PROYECTO, como en las Promesas de Compraventa que se suscriban para las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) correspondientes a la **Etapas II** del mismo, siendo en consecuencia, obligación del FIDEICOMITENTE PROPIETARIO corregir dicha inconsistencia de área del LOTE EL REFUGIO antes de la escrituración de la transferencia de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO de la **Etapas II**.

Con fundamento en lo anterior, las PARTES acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA mediante el presente Otrosí No. 04, el cual se registrará por las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA: Modificar la consideración número 2. del Capítulo I CONTRATO DE FIDUCIA, la cual quedará así:

OTOSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; SUMMIT CAPITAL S.A.S. Y ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO

- 2) *Que el LOTE EL REFUGIO, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-13295 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, donde se desarrolla el PROYECTO HACIENDA EL REFUGIO, presenta inconsistencias en cuanto a la identificación plena del área total del terreno, por cuanto en el título de propiedad del referido LOTE contenido en la Escritura Pública No. 7555 del 17 de noviembre de 1986 de la Notaria 9 de Bogotá se registra un área del mismo de 9.573 M2 al igual que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-13295, mientras que en Catastro, se registra un área de 9.499 M2 (área inferior a las señaladas), por lo que los FIDEICOMITENTES, con la celebración del presente Contrato de Fiducia, se comprometen a:*
- i) *Corregir dichas inconsistencias ante la(s) Entidad(es) Pública(s) competentes, y por intermedio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR coordinar el otorgamiento por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO de la escritura correspondiente y su registro, antes del otorgamiento de las Escrituras Públicas de transferencia de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO correspondientes a la **Etapas II** del mismo.*
 - ii) *Teniendo en cuenta que, la corrección de las inconsistencias de área del LOTE EL REFUGIO que se señalan, pudieren eventualmente afectar el área de las zonas comunes o propiedad privada de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se compromete a llegar a un acuerdo con los futuros compradores de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS según ello sea pertinente, y así mismo, se obliga a mantener indemne a la FIDUCIARIA junto con el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO por cualquier conflicto que pudiese derivarse de dicha situación.*
 - iii) *Para efectos de lo anterior, las Partes con la celebración de este Contrato de Fiducia, convienen en incluir una cláusula en el modelo de Promesa de Compraventa para la Etapas II del PROYECTO y en el modelo de Escritura Pública que se defina para la transferencia de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO correspondientes a la **Etapas I**, según corresponda, en los cuales se evidencie que, la transferencia al Fideicomiso del LOTE EL REFUGIO, presenta las inconsistencias de área que se refieren y la obligación de saneamiento por parte del FIDEICOMITENTE PROPIETARIO que al respecto se señalan.*

SEGUNDA: Modificar la cláusula 5.2.2. “Obligaciones Particulares del(los) Fideicomitente(s)” Literal A. “Fideicomitente Propietario” numeral 7. el cual quedará así:

5.2.2. OBLIGACIONES PARTICULARES DEL(LOS) FIDEICOMITENTE(S):

- A. **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO:** *En ejecución del presente Contrato de Fiducia, el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO se obliga a:*
- 7. *Efectuar ante la(s) Entidad(es) Pública(s) competentes las diligencias para la aclaración del área del LOTE EL REFUGIO, y por intermedio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR coordinar el otorgamiento por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO de la escritura correspondiente y su registro antes del otorgamiento de cualquiera de las Escrituras Públicas correspondientes a la(s) UNIDAD(ES)*

INMOBILIARIA(S) derivadas del PROYECTO para la **Etapla II**, la corrección del área del LOTE EL REFUGIO donde se desarrolla el PROYECTO de que trata la consideración 2. del presente documento, y acreditar debidamente ante la FIDUCIARIA el adelantamiento de esta gestión.

TERCERA: Modificar la cláusula 5.2.2. "Obligaciones Particulares del(los) Fideicomitente(s)" Literal B. "Fideicomitente Desarrollador" numeral 14. el cual quedará así:

B. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: En ejecución del presente Contrato de Fiducia, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a: (....)

14. *Mencionar en el modelo de Promesa de Compraventa que se defina para el PROYECTO, la diferencia de área que presenta el LOTE EL REFUGIO al ser transferido al FIDEICOMISO, dejando evidencia en su texto, que esta inconsistencia, será corregida **antes** del otorgamiento de las Escrituras Públicas correspondientes a la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) derivadas del PROYECTO para la **Etapla II**. Así mismo, mencionar en el texto del modelo de las Escrituras Públicas que se definan para el PROYECTO y que correspondan a la transferencia de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) derivadas del PROYECTO para la **Etapla I** del mismo, la inconsistencia de área del LOTE EL REFUGIO de que trata la consideración 2. del presente contrato de fiducia, y la obligación de los FIDEICOMITENTES de salir al saneamiento y mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por cualquier conflicto que pudiera derivarse de tal circunstancia, conforme los términos allí señalados. (....).*

CUARTA: Las demás cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA y sus Otrosí No. 01 del 12 de junio de 2020; Otrosí No. 02 del 01 de julio de 2020 y Otrosí No. 03 del 04 de mayo de 2020 no modificadas mediante el presente documento, continúan en la forma inicialmente establecida, en cuanto no sean contrarias a lo aquí estipulado.

En constancia, se firma el presente Contrato de Fiducia por las partes en él intervinientes, en tres (3) originales de igual valor probatorio a los Junio 8 de 2021.

LA FIDUCIARIA,



JUAN JOSE LALINDE SUÁREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROPIETARIO,



LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA
Representante Legal
SUMMIT CAPITAL S.A.S.
NIT 900.642.873-2

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR



JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO
Representante Legal
ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. 900.678.288-9

CERTIFICA

Que **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** otorgó al patrimonio autónomo **FIDUOCCIDENTE – FIDEICOMISO HACIENDA EL REFUGIO** identificado con NIT. 830.054.076-2 cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, mediante actas No. CCNCC-505, CNCC-00000000099 y CNCC-00000000091 el crédito constructor para el desarrollo del Proyecto Hacienda El Refugio Etapa1, Etapa 2 y Etapa 3.

Que **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** procederá a realizar la liberación parcial de hipoteca en mayor extensión que pesa sobre las unidades resultantes del proyecto en la medida que se vayan enajenando y una vez sea cancelado el valor de la prorrata comercial correspondiente a cada unidad.

La presente comunicación se expide a los 25 días del mes de abril del año 2022, a solicitud de la sociedad constructora **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**

Atentamente,



VIVIANA NATALY LABRADOR MORENO

Directora Nacional de Servicio Leasing Inmobiliario y Credito Constructor

Vicepresidencia de Empresas

Banco de Occidente