INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

REPÚBLICA DE COLOMBIA ----------

---------- ----------

---------- **NOTARIO _____DEL CÍRCULO DE _____**----------

---------- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ----------

ESPECIFICACIONES VALOR DEL ACTO

_____ COMPRAVENTA

$,°°

0203 HIPOTECA ----------DE VIVIENDA **$,°°**

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI **NO XX**

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: ----

FICHA CATASTRAL GLOBAL: ----------

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (x) RURAL ( ).- ----------

NOMBRE O DIRECCIÓN: ----------

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE _ QUE FORMA PARTE DE LA ETAPA 4 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINO

UBICADO EN LA CALLE 2 SUR # 2-100

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR (A) (ES): ----------

CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. **NIT: 860.513.493-1**

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) E HIPOTECANTE (S): ----------

ACREEDOR HIPOTECARIO: ----------

En la ciudad de _____, Capital del Departamento _____, República de Colombia, a la NOTARIA _____DE _____, de la cual es titular _____,

compareció (eron) (con correo electrónico) a otorgar escritura en los siguientes términos: ----------

-----

comparecieron de una parte, **DIGNA CONSTANZA ESCOBAR GARZÓN** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de su firma, quien en virtud del poder que le fue otorgado por medio de la escritura pública cuatro mil novecientos (4900) del nueve (9) de agosto de dos mil veintiuno (2021), de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C**,** documento que se protocoliza con este instrumento, obra en nombre y representación de: **Constructora Bolívar S.A.,** que actúa propietaria **(**en los sucesivo **La Vendedora ó La Constructora)** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., y, de la otra parte; _____**,** mayor de edad, identificad_ con la cédula de ciudadanía número _____expedida en xxxxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente en la **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. _____TORRE ___Que forma parte de la Etapa 4 del Conjunto Residencial Molino (**en adelante **El Inmueble), Ubicado en la Calle 2 SUR # 2-100,** Tel: xxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador ,** y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes **antecedentes**: ----------

---

1. Que entre **La Constructora** y Camilo Atuesta Maldonado, María del Pilar Atuesta Maldonado, Angela María Atuesta Maldonado, Rafael Antonio Atuesta Maldonado, W 20 Sociedad por Acciones Simplificadas S.A.A. y K-38 S.A.S., en calidad propietarios suscribieron una Promesa de Compraventa (en adelante La Promesa del Lote) sobre el Lote en mayor extensión, identificado con la matricula inmobiliaria 176-12259, con el objeto que los propietarios iniciales transfieran el derecho de dominio del lote en

mayor extensión a **La Constructora**.

2. Que en virtud de lo previsto en La Promesa del Lote los propietarios iniciales del Lote en mayor extensión mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), celebraron un Contrato de Fiducia de simple administración con Fiduciaria Davivienda S.A., constituyendo el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Villa Inés, (en adelante El Fideicomiso) con el objeto que El Fideicomiso detente la propiedad y posesión del Lote en mayor extensión mientras la vigencia de La Promesa del Lote y una vez cumplidas las condiciones pactadas en está proceda a realizar la transferencia del derecho de Dominio a **La Constructora,** con el objeto que detente la titularidad del lote en mayor extensión, conserve y defienda su propiedad, construya un proyecto de vivienda y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
3. Que Fiduciaria por instrucción de los propietarios mediante escritura pública dos mil quinientos treinta y cuatro (2534) del diecinueve (19) de mayo de 2021, de la Notaría 72 de Bogotá realizó el desenglobe de las áreas útiles del lote en mayor extensión dando origen entre otras a las manzanas denominadas **"ÁREA ÚTIL MANZANA 1" y "ÁREA ÚTIL MANZANA 4"** que hacen parte de la **"URBANIZACIÓN VILLA INES"**, identificadas con las matrículas inmobiliarias 176-200953 y 176-200956, respectivamente, con posterioridad, mediante escritura pública nueve mil treinta y siete (9037) del diez (10) de diciembre de 2021, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá La Fiduciaria englobó las manzanas mencionadas, dando origen al **LOTE GLOBO** con área de 30.717.28M2 (en adelante **El Predio**) sobre el Cual se desarrolla **El Conjunto**.
4. De igual manera mediante Otrosí No. 2 al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración del Fideicomiso Villa Inés, se modifican los numerales 1.1 y 1.3 de la cláusula primera del contrato de fiducia donde se establece que el Fidecomitente es la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., quien asume la totalidad de los derechos y obligaciones relativas a la citada calidad en el CONTRATO DE FIDUCIA y por ende, es titular del cien

por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VILLA INÉS.

PRIMERA: OBJETO.- La Vendedora transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble**: ---------- La **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. ___ TORRE __QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO UBICADO CALLE 2 SUR # 2-100DE L A ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CAJICÁ.** – La Etapa 4 de El Conjunto en mención se encuentra conformado por ciento doce (112) bienes privados (apartamentos) desarrollados en dos (2) torres de siete (7) pisos de altura, y bienes comunales descritos en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el **Conjunto**.

El Predio en donde se desarrolla el **Conjunto** se describe y alindera como se indica a continuación:

El Inmueble materia de este acto tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL Nº -_____** y alindera como a continuación se señala: ------- **La UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __ TORRE __ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO, UBICADO EN LA CALLE 2 SUR # 2-100 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE CAJICÁ.**

LOTE GLOBO (ÁREA ÚTIL MANZANA 4 Y MANZANA 1) DE LA "URBANIZACIÓN VILLA INES. CABIDA SUPERFICIARIA: TREINTA MIL SETECIENTOS DIECISIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (30.717.28 M²). LINDEROS: POR EL NORTE: Partiendo del mojón identificado en el plano como Número **C2** hasta el mojón con denominación Número **C8,** pasando por los mojones con denominación Número **C1, B1, B5, B4, B3, B2, C9** en segmentos de línea recta y longitudes sucesivas de seis punto treinta y cuatro metros (6.34 m), cincuenta punto ochenta y cinco metros (50.85 m), cuarenta y cinco punto noventa y tres metros (45.93 m) y cuarenta metros (40.00 m), catorce punto cincuenta metros (14.50m), cuarenta y cinco punto ochenta y nueve metros (45.89 m), sesenta y siete punto cero siete metros (67.07 m) y seis punto quince metros (6.15 m), respectivamente, lindando con predios de la misma

Urbanización. **POR EL ORIENTE:** Del mojón con denominación Número **C8** hasta el mojón con denominación Número **C7,** en segmento de línea recta y longitud de ciento setenta y uno punto noventa y siete metros (171.97 m), lindado en toda su extensión con Afectación Carrera 2 de la misma Urbanización. **POR EL SUR:** Del mojón con denominación Número **C7** hasta el mojón con denominación Número **C3** pasando por el mojón con denominación Número **C6, C5, C4,** en segmentos de línea recta y longitudes sucesivas de nueve punto sesenta y dos metros (9.62 m) y ochenta y cinco punto diecinueve metros (85.19 m), ochenta y nueve punto veintiún metros (89.21 m) y siete punto cero cuatro metros (7.04 m), respectivamente, lindado en todas sus extensiones con Calle 2 Sur de la misma Urbanización. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón con denominación Número **C3** hasta el mojón con denominación Número **C2** o punto de partida cerrando el polígono, en segmento de línea recta y longitud de ciento setenta y tres punto cuarenta y un metros (173.41 m), lindado en toda su extensión con Afectación Carrera 4 de la misma Urbanización.

Parágrafo 1: Que al alinderar los bienes privados que integran **El Conjunto,** se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Parágrafo 2: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.—**Parágrafo**

Parágrafo 3: Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo.

Parágrafo 4: El comprador manifiesta conocer y aceptar lo siguiente: -

1. Que **La Vendedora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Vendedora,** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Vendedora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
3. de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El Predio** contará con un área de treinta mil setecientos diecisiete punto veintiocho metros cuadrados (30.717.28 M2), de la cual se destinará una porción equivalente a doce mil cuarenta punto once metros cuadrados (12.040.11M2) para desarrollar la **Etapa 1**; una porción equivalente a dos mil cuatrocientos cincuenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados (2.457.59M2), para desarrollar la **Etapa 2;** una porción equivalente a dos mil cuatrocientos noventa y nueve punto dos metros cuadrados (2.499.02M2), para desarrollar la **Etapa 3;** una porción equivalente a cinco mil setecientos seis punto veintisiete metros cuadrados (5.706.27M2), para desarrollar la **Etapa 4;** sin que implique división material del **Predio.** Quedando **El Predio** resultante con área de ocho mil catorce punto veintiocho metros cuadrados (8.014.28M2) la cual se destinará para el desarrollo de las futuras etapas constructivas sin que con ello implique división material del tal **Predio. El Promitente Comprador**, manifiestan conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización

que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Promitente Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Promitente Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.**El Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que **El Inmueble** hace parte de **El Conjunto** que se desarrolla por Etapas, razón por la cual **La Vendedora** o sus cesionarios a cualquier título, tendrán plena autonomía para definir el número de Etapas, el diseño, el uso, número de bienes privados por bloque, torre o interior, y cambio de especificaciones de construcción de las edificaciones que conformen las subsiguientes Etapas. Esta libertad cobijará aspectos tales como fachadas, altura y volumetría, tipos y bienes privados, número de garajes para residentes y para visitantes, precios de venta, desarrollo de otros usos siempre y cuando sean permitidos por las normas Municipales, así como los demás aspectos que conciernen a tales Etapas, tendrá la facultad para solicitar ante la autoridad competente las licencias de construcción correspondientes en cualquiera de sus modalidades, podrá introducir las modificaciones que considere del caso al planteamiento general de El conjunto, sin disminuir el área y las especificaciones de El Inmueble objeto de compraventa, al culminar la construcción de cada

Etapa, podrá habilitar las zonas comunes ubicadas en la Etapa que se trate, pudiendo realizar cerramientos sobre el resto de El predio resultante, usarlo, explotarlo y disponer de él. En consecuencia, la Vendedora, queda facultada para realizar para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Promitente Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

4. Que los coeficientes de copropiedad de los bienes privados que conforman la Etapa 4 tendrán el carácter de provisionales y sólo se consideran definitivos en la fecha en que se efectúe la integración de la última etapa p en la fecha en que La Vendedora o sus cesionarios a cualquier título, decidan no desarrollar la subsiguiente Etapa de El Conjunto, o no integrarla al citado Conjunto. Como consecuencia de ello, cuando se integren las futuras Etapa, La Vendedora procederá a recalcular los coeficientes de copropiedad sobre la base de los nuevos bienes privados que conformen la Etapa que es objeto de adición.
5. Si bien se ha proyectado desarrollar El Conjunto en varias Etapas de construcción, una vez efectuada su integración se entenderá que ellas conformarán una sola unidad jurídica y una sola copropiedad regida por un solo reglamento de propiedad horizontal con sus respectivas adiciones y modificaciones y con bienes que serán de propiedad común de todas las Etapas sin perjuicio de que puedan existir algunos cuyo uso y explotación se asigne a una Etapa en particular o a unos bienes privados en particular
6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con la certificación expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Cajicá, el día veinticinco (25) de septiembre de dos mil dieciocho (2018); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Vendedora,** sino de

las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato **La Vendedora** no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

Parágrafo 5: El Inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, de acuerdo con su área y perímetro los parqueaderos al estacionamiento de vehículos livianos. Esta destinación no podrá ser variada por el Comprador y/o causahabiantes a cualquier título.

Parágrafo 6: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados. El Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Vendedora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Vendedora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelantes ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Vendedora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Vendedora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.
2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Vendedora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser am-

pliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:

a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad**.**

b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Vendedora**.

c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.

d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.

e. **La Vendedora** no hará entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.

f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.

g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.

h. **La Vendedora** no asumirá ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal. La enajenación de **El Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado

para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2.001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública _____ (___) del ___(_) de _____ del año 2021, otorgada en la Notaria _____ (_) de _____.

Parágrafo: EL COMPRADOR manifiesta:

1. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
2. Que **La Vendedora** podrá introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble,** y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
3. Que a partir de la entrega de **El Inmueble,** o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble,** independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto.** Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

Tercera: Título de adquisición.

1. El Lote en Mayor Extensión fue adquirido por **Fiduciaria Davivienda S.A.** como vocera del **Fideicomiso Villa Inés** por transferencia que en su favor efectuó por cuenta y aporte de RAFAEL ANTONIO ATUESTA MALDONADO, MARIA DEL PILAR ATUESTA MALDONADO, ANGELA MARIA ATUESTA MALDONADO, CAMILO ATUESTA MALDONADO, W 20 SOEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS S.A.S. – W 20 S.A.S. y K-38 S.A.S., mediante escritura pública cuatro mil trescientos ochenta y siete (4387) del veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaria Setenta y Dos (72) de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 176-12259. Con posterioridad a ello, **Fiduciaria Davivienda S.A.** como vocera del **Fideicomiso Villa Inés** otorgó los siguientes actos:

(i) por medio de la escritura pública dos mil quinientos treinta y cuatro (2534) del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, segregó de dicho lote de terreno en mayor extensión cuatro (4) porciones prediales correspondientes a las áreas útiles de la URBANIZACIÓN "VILLA INÉS", entre ellas el **"ÁREA ÚTIL MANZANA 1" y "ÁREA ÚTIL MANZANA 4"** que hacen parte de la **"URBANIZACIÓN VILLA INES"**, identificadas con las matrículas inmobiliarias 176-200953 y 176-200956, respectivamente, (ii) mediante escritura pública nueve mil treinta y siete (9037) del diez (10) de diciembre de 2021, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, actualmente en trámite de registro, englobó las manzanas mencionadas, dando origen al **LOTE GLOBO** con área de 30.717.28M2 sobre el Cual se desarrolla **El Conjunto** el cual será transferido a título de Restitución en Fiducia Mercantil a **La Promitente Vendedora,** en virtud a lo previsto en **La Promesa,** escritura que se encuentra actualmente en trámite de registro.

2. La construcción de El Conjunto la adelanta La Constructora con fundamento en la Licencia de Urbanización por medio de resolución 002 del 10 de enero de 2018, prorrogada mediante la resolución 113 del 7 de julio de 2020, prorrogada por la resolución, 013 del 2 de febrero de 2022, modificada mediante resolución 052 del 16 de febrero de 2022, Además, La construcción de **El Conjunto** la adelanta La Constructora con fundamento en la licencia de construcción otorgada mediante resolución 151 del 20 de abril de 2022, todas expedidas por la Secretaria de Planeación de Cajicá.

Parágrafo: La Vendedora solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desenglobe catastral de los bienes Privados de **El Conjunto,** el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

Cuarta: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento. La Vendedora garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de

limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a **El Inmueble,** mediante el pago proporcional que efectuará **La Vendedora** de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La Vendedora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

Quinta: Precio y forma de pago. El precio total de **El Inmueble** es la suma _____ (__) será cancelado por **El Comprador** a **La Vendedora** de la siguiente forma:

1. La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE,** que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: ----------

1.1.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE,** fue cancelada con recursos propios y que **La Vendedora** declara recibidos a satisfacción. ----------

1.2.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE,** que **El Comprador** pagará con el producto de las cesantías depositadas en **xxxxxxxxxxx** y que **La Vendedora** declara recibidas a entera satisfacción. ----------

2.- El saldo del precio, o sea la suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE,** que pagará **El Comprador** a **La Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, con el producto de un préstamo que le(s) concede **xxxxxxxxxxxxxxx** (en lo sucesivo **La Entidad Crediticia)**, en cuyo favor constituirá(n) hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre **El Inmueble** que adquiere a través de este mismo instrumento.----------

Parágrafo 1: Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley

2010 de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes comparecientes vendedor y comprador, declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente: ---------- **1)** Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. --- **2)** - Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. ----------

Parágrafo 2: El Comprador deberá reconocer y pagar a **La Vendedora,** intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Comprador,** el mismo será reembolsado. No habrá lugar al cobro de los intereses antes mencionados si **El Crédito** es otorgado por la misma entidad que financia la construcción de **El Conjunto**.

Parágrafo 3: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto **La Entidad Crediticia**, **El Comprador** pagará un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. ----------

Parágrafo 4: El Comprador faculta a **La Vendedora** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **La Entidad Crediticia**. ----------

Parágrafo 5: No obstante, la forma de pago pactada, **La Vendedora** renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. ----------

Parágrafo 6: El Comprador autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad**

Crediticia para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a **La Vendedora.**

Sexta: Impuestos y Contribuciones.

1. La Promitente Vendedora asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de El Inmueble con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de El Promitente Comprador los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, El Promitente Comprador reembolsará a La Promitente Vendedora en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. En caso de que La Promitente Vendedora haya cancelado el impuesto predial por El Predio, El Promitente Comprador reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto.

2. Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de El Inmueble serán de cargo de El Promitente Comprador. En caso de que La Promitente Vendedora haya cancelado la contribución de valorización por El Predio, El Promitente Comprador reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo 1: Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de El Inmueble las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de El Conjunto y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado El Conjunto no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, El Promitente Comprador o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de El Inmueble, se obliga al pago del impuesto predial de El Predio, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto, a más tardar en el primer plazo

previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado por la Constructora. Las sumas de dinero serán giradas a La Constructora quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. Si La Constructora hubiere pagado el impuesto predial, El Promitente Comprador deberá reembolsarle el valor respectivo a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta efectúe el cobro y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso de que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado.

En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, La Promitente Vendedora o La Constructora podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura autenticada, el certificado de tradición de El Inmueble, la liquidación del impuesto predial.

Parágrafo 2: Serán de cargo de El Promitente Comprador los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de El Inmueble, una vez la escritura pública de compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a El Promitente Comprador de su responsabilidad, La Constructora podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual El Promitente Comprador por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

Parágrafo 3: en caso de que se decrete un nuevo impuesto que grave esta negociación o El Inmueble antes otorgarse la escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por El Promitente Comprador, quien deberá cubrir su importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

Séptima: Servicios Públicos. La Vendedora entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones,

características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

Parágrafo 1: La Vendedora no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Vendedora** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Vendedora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

Parágrafo 2: Será de cargo exclusivo de **El Comprador**:

2. La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
3. El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.
4. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
5. El trámite que deba surtirse ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
6. Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones de Construcción.**

Parágrafo 3: Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Comprador** autoriza a **La Vendedora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

Parágrafo 4: De acuerdo con lo estableció en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Vendedora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

Octava: Entrega de El Inmueble. **La Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble,** dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Vendedora** remitirá a **El Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

2. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
3. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
4. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, tales cómo, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Vendedora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones

considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

Parágrafo 1: La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Comprador** y por **La Vendedora,** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida **La Promesa**.

Parágrafo 2: Para evitar riesgos, **El Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Vendedora** pondrá a disposición de **El Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

Parágrafo 3: La Vendedora podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Vendedora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble, La Vendedora** entregará a **El Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

Parágrafo 4: si **El Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste

se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Vendedora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran la **Etapa 1 y Etapa 2 El Conjunto**, por conducto de **La Vendedora,** así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de la **Etapa 4** de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2** del **El Conjunto** se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.

En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.

4. para La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las futuras Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que la integran cada Etapa, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de esta escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en tal **Etapa**.

5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Vendedora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

Novena: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro. Las partes manifiestan que de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa

de compraventa, los derechos notariales así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera: ----------

El **100%** de los **derechos notariales** ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** que financia a **El Comprador** y los que se originen por la eventual Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **El Comprador.**

El **100%** de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por **El Comprador.** ----------

Décima: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. La Vendedora está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida el _____de _____de 2021, como consta en el radicado número _____ en cumplimiento de lo dispuesto por en la Ley.

Décima Primera: Garantías. El Comprador declara conocer y aceptar que **La Vendedora** responderá ante **El Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.

2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble, El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble;** en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

Parágrafo 1: En la fecha de entrega de **El Inmueble La Vendedora** entregará a **El Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **El Comprador** debe informar a **La Vendedora** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

Parágrafo 2: En caso de que **El Comprador** efectúe reformas parciales o totales en **El Inmueble**, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por **La Vendedora** perderán su vigencia.

Décima Segunda: Con la suscripción del presente contrato, **El Comprador, La Vendedora** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de compraventa suscrita, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. ----------

Décima Tercera: Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 del año

2001, **La Vendedora** declara bajo la gravedad de juramento que en **El Conjunto** a la fecha NO hay deudas pendientes por concepto de administración, por tratarse de una vivienda nueva. ----------

Presente nuevamente, **El Comprador** quien manifestó: ----------

a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido. ----------

b) Que acepta la entrega de **El Inmueble** objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes de **El Conjunto** señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente a **El Inmueble**.----------

c) Que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga a cumplirlo. ----------

d) Que se declara deudor de **La Vendedora**, de las sumas indicadas en la Cláusula Quinta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por **La Entidad Crediticia** reconocerá y pagará intereses por anticipado a **La Vendedora,** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de **La Entidad Crediticia** que financia la adquisición de **El Inmueble**, conforme a lo convenido en la Cláusula Quinta de este contrato. ------

e) Que para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la Cláusula Quinta del presente contrato de compraventa.

f) Que autoriza a **La Entidad Crediticia** para que el saldo correspondiente al crédito que le ha sido otorgado sea girado a favor de **La Vendedora.** ----------

g) Que con el otorgamiento de este instrumento **La Vendedora** da cumplimiento al contrato de compraventa celebrado con **El Comprador** con relación a **El Inmueble** objeto de este contrato, y se declara satisfecho en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. ----------

h) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato. ----------

---

---------- **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** ----------

Compareció

La Vendedora,

REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT: 860.513.493-1

El Comprador E HIPOTECANTE (S),

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINO ETAPA 4

(FORMATO NO VIS –CONTADO)

PROMITENTE VENDEDORA: CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO: Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, de una parte **ALEXANDRA GOMEZ RAMIREZ** y **MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA,** mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Bogotá D.C., y Barranquilla, respectivamente, identificadas como aparece al pie de sus firmas, quienes en virtud del poder que les fue otorgado por medio de la escritura pública seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), otorgado en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., actúan en su calidad de apoderadas de: **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.,** sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, que en virtud del poder de coadyuvancia otorgado por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** vocera del **FIDEICOMISO VILLA INÉS** y como promotora y constructora del **CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINO (**en adelante **El Conjunto)**, sociedad que en adelante se denominará **La Promitente Vendedora ó La Constructora,** esta sociedad podrá ser representada por intermedio de alguna de las apoderadas aquí mencionadas y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) **El Promitente Comprador**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

1. Que entre **La Constructora** y Camilo Atuesta Maldonado, María del Pilar Atuesta Maldonado, Angela María Atuesta Maldonado, Rafael Antonio Atuesta Maldonado, W 20 Sociedad por Acciones Simplificadas S.A.A. y K-38 S.A.S., en calidad propietarios suscribieron una Promesa de Compraventa (en adelante La Promesa del Lote) sobre el Lote en mayor extensión, identificado con la matricula inmobiliaria 176-12259, con el objeto que los propietarios iniciales transfieran el derecho de dominio del lote en mayor extensión a **La Constructora**.
2. Que en virtud de lo previsto en La Promesa del Lote los propietarios iniciales del Lote en mayor extensión mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), celebraron un Contrato de Fiducia de simple administración con Fiduciaria Davivienda S.A., constituyendo el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Villa Inés, (en adelante El Fideicomiso) con el objeto que El Fideicomiso detente la propiedad y posesión del Lote en mayor extensión mientras la vigencia de La Promesa del Lote y una vez cumplidas las condiciones pactadas en está proceda a realizar la transferencia del derecho de Dominio a **La Constructora,** con el objeto que detente la titularidad del lote en mayor extensión, conserve y defienda su propiedad, construya un proyecto de vivienda y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
3. Que Fiduciaria por instrucción de los propietarios mediante escritura pública dos mil quinientos treinta y cuatro (2534) del diecinueve (19) de mayo de 2021, de la Notaría 72 de Bogotá realizó el desenglobe de las áreas útiles del lote en mayor extensión dando origen entre otras a las manzanas denominadas **“ÁREA ÚTIL MANZANA 1” y “ÁREA ÚTIL MANZANA 4”** que hacen parte de la **“URBANIZACIÓN VILLA INES”**, identificadas con las matrículas inmobiliarias 176-200953 y 176-200956, respectivamente, con posterioridad, mediante escritura pública nueve mil treinta y siete (9037) del diez (10) de diciembre de 2021, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá La Fiduciaria englobó las manzanas mencionadas, dando origen al **LOTE GLOBO** con área de 30.717.28M2 (en adelante **El Predio**) sobre el Cual se desarrolla **El Conjunto**.
4. De igual manera mediante Otrosí No. 2 al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración del Fideicomiso Villa Inés, se modifican los numerales 1.1 y 1.3 de la cláusula primera del contrato de fiducia donde se establece que el Fidecomitente es la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., quien asume la totalidad de los derechos y obligaciones relativas a la citada calidad en el CONTRATO DE FIDUCIA y por ende, es titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VILLA INÉS.
   Que El **Predio** se describe y alindara así:
   LOTE GLOBO (ÁREA ÚTIL MANZANA 4 Y MANZANA 1) DE LA “URBANIZACIÓN VILLA INES. CABIDA SUPERFICIARIA: TREINTA MIL SETECIENTOS DIECISIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (30.717.28 M²). **LINDEROS: POR EL NORTE:** Partiendo del mojón identificado en el plano como Número **C2** hasta el mojón con denominación Número **C8,** pasando por los mojones con denominación Número **C1, B1, B5, B4, B3, B2, C9** en segmentos de línea recta y longitudes sucesivas de seis punto treinta y cuatro metros (6.34 m), cincuenta punto ochenta y cinco metros (50.85 m), cuarenta y cinco punto noventa y tres metros (45.93 m) y cuarenta metros (40.00 m), catorce punto cincuenta metros (14.50m), cuarenta y cinco punto ochenta y nueve metros (45.89 m),

sesenta y siete punto cero siete metros (67.07 m) y seis punto quince metros (6.15 m), respectivamente, lindando con predios de la misma Urbanización. **POR EL ORIENTE:** Del mojón con denominación Número **C8** hasta el mojón con denominación Número **C7,** en segmento de línea recta y longitud de ciento setenta y uno punto noventa y siete metros (171.97 m), lindado en toda su extensión con Afectación Carrera 2 de la misma Urbanización. **POR EL SUR:** Del mojón con denominación Número **C7** hasta el mojón con denominación Número **C3** pasando por el mojón con denominación Número **C6, C5, C4, en** segmentos de línea recta y longitudes sucesivas de nueve puntos sesenta y dos metros (9.62 m) y ochenta y cinco punto diecinueve metros (85.19 m), ochenta y nueve punto veintiún metros (89.21 m) y siete punto cero cuatro metros (7.04 m), respectivamente, lindado en todas sus extensiones con Calle 2 Sur de la misma Urbanización. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón con denominación Número **C3** hasta el mojón con denominación Número **C2** o punto de partida cerrando el polígono, en segmento de línea recta y longitud de ciento setenta y tres puntos cuarenta y un metros (173.41 m), lindado en toda su extensión con Afectación Carrera 4 de la misma Urbanización.

5. **La Constructora** ha venido desarrollando sobre **El Predio**, las actividades de planeación, diseño, y construcción de **El Conjunto** y la promoción y comercialización de los bienes privados que lo integran.

SEGUNDA: Objeto. La Promitente Vendedora se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa)**, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto** localizado en **Calle 2 Sur # 2-100** de la actual nomenclatura **Urbana** de **Cajicá**, el cual se describe y alindera como se indica en el anexo único de **Linderos.**

Parágrafo: El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que **La Promitente Vendedora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Promitente Vendedora,** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman la **Etapa 4** del **Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Promitente Vendedora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá el día veinticinco (25) de septiembre de dos mil dieciocho (2018); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Promitente Vendedora,** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato **La Promitente Vendedora** no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. EL Inmueble objeto de este contrato se destinará para vivienda familiar y el garaje para estacionamiento de vehículos livianos, de acuerdo con su área y perímetro. Esta destinación no podrá ser variada por **El Promitente Comprador.**
5. Que sobre **El Predio** descrito en está clausula se desarrollará **El Conjunto** en varias etapas de construcción (en adelante las Etapas) de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El Predio** contará con un área de treinta mil setecientos diecisiete punto veintiocho metros cuadrados (30.717.28 M2), de la cual se destinará una porción equivalente a doce mil cuarenta punto once metros cuadrados (12.040.11M2) para desarrollar la **Etapa 1**; una porción equivalente a dos mil cuatrocientos cincuenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados (2.457.59M2), para desarrollar la **Etapa 2;** una porción equivalente a dos mil cuatrocientos noventa y nueve punto dos metros cuadrados (2.499.02M2), para desarrollar la **Etapa 3;** una porción equivalente a cinco mil setecientos seis punto veintisiete metros cuadrados (5.706.27M2), para desarrollar la **Etapa 4;** sin que implique división material del **Predio.** Quedando **El Predio** resultante con área de ocho mil catorce punto veintiocho metros cuadrados (8.014.28M2) la cual se destinará para el desarrollo de las futuras etapas constructivas sin que con ello implique división material del tal **Predio. El Promitente Comprador**, manifiestan conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Promitente Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea

necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Promitente Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

6. Que las etapas constructivas que hacen parte de **El Conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí, algunos de los bienes comunes serán entregados en el desarrollo de las futuras etapas.
7. Que al alinderar los bienes privados que integran **El Conjunto,** se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

TERCERA: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados. El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.
2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
    a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad**.**
    b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
    c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
    d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.
    e. **La Promitente Vendedora** no harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
    f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante, ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
    g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
    h. **La Promitente Vendedora** no asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

CUARTA: Precio y forma de pago. El precio total de **El Inmueble** es la suma de Haga clic aquí para escribir texto. $ (Haga clic aquí para escribir texto.). **El Promitente Comprador** se obliga a pagar este valor a **La Promitente Vendedora** en la cuenta destinada para el efecto, así:

1. Por concepto de cuota inicial:

a. La suma de Haga clic aquí para escribir texto., ($Haga clic aquí para escribir texto.) Que **La Promitente Vendedora** declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.
b. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. ($Haga clic aquí para escribir texto.) para cancelar en las siguientes fechas.

FECHA	**VALOR**
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

2 La suma de Haga clic aquí para escribir texto. $ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto del Ahorro Programado realizado en el Haga clic aquí para escribir texto. (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado)
3 La suma de Haga clic aquí para escribir texto. $ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto de las Cesantías depositadas en Haga clic aquí para escribir texto.. (En caso de que se incluya pago con cesantías)

Parágrafo 1: con respecto al pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que:

1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora,** dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva **La Promesa** por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
3. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo. El desembolso deberá acaecer sesenta (60) días hábiles antes a la fecha señalada para la firma de la escritura de compraventa.
4. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales cómo, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora**, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

QUINTA: Otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa a más tardar el día Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., previo acuerdo verbal o escrito entre las partes, en la Notaría 5 del Círculo de Bogotá.

Parágrafo 1: No obstante, el plazo aquí pactado, para que **La Promitente Vendedora** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **El Promitente Comprador** deberá haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a:

1. Cancelación de la totalidad de las sumas de dinero que según **La Promesa** deben ser pagadas o reembolsadas por **El Promitente Comprador** con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa.
2. Firma del pagaré en favor de **La Promitente Vendedora.**

Parágrafo 2: Ante el acaecimiento de los eventos previstos a continuación, **La Promitente Vendedora** podrá prorrogar unilateralmente la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa:

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo de **El Conjunto,** o no hubiere sido emitido el certificado técnico de ocupación, o no se hubiere obtenido aún el registro del reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o **La Promitente Vendedora** no contare con constancias relativas al impuesto predial o a la contribución de valorización, si esta fuere exigible.
2. Ante el acaecimiento de los eventos previstos en la cláusula de **"Entrega de El Inmueble"**.

En los casos previstos en la presente clausula**, La Promitente Vendedora** informará a **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo, tanto los hechos que dieron lugar al aplazamiento como la nueva fecha, hora y si es del caso la Notaria en la que se procederá a otorgar la escritura pública de compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente **Promesa**, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora, El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora.**

Parágrafo 3: Si por razones logísticas y de servicio **La Constructora** determina que es conveniente modificar la Notaria en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca que se relaciona en la presente

cláusula, está informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo con por lo menos ocho (08) días hábiles de anticipación a la fecha prevista; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente **Promesa**, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora, El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora.**

Parágrafo 4: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

Parágrafo 5: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

Parágrafo 6: Las partes hacen constar que, en caso de postergarse firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble;** por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

Parágrafo 7: Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda a patrimonio familiar y aceptar la constitución de la hipoteca.

Parágrafo 8: La Promitente Vendedora no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

SEXTA: Entrega de El Inmueble. **La Promitente Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble,** por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Promitente Vendedora** remitirá a **El Promitente Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

1. En caso de que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Promitente Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**, lo cual se informará a **El Promitente Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**, tales cómo, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Promitente Vendedora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

Parágrafo 1: La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Promitente Comprador** y por **La Promitente Vendedora,** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Promitente Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida **La Promesa**.

Parágrafo 2: Para evitar riesgos, **El Promitente Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Promitente Vendedora** pondrá a disposición de **El Promitente Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

Parágrafo 3: La Promitente Vendedora podrá realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes

en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Promitente Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Promitente Vendedora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble, La Constructora** entregará a **El Promitente Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

Parágrafo 4: si **El Promitente Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Promitente Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Promitente Vendedora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Promitente Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 4**, así: i) **Esenciales y No Esenciales de uso y goce general** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2,** se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Promitente Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Promitente Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Promitente Vendedora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

SÉPTIMA: Servicios Públicos. La Promitente Vendedora entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

Parágrafo 1: La Promitente Vendedora no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Promitente Vendedora** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Promitente Vendedora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

Parágrafo 2: Será de cargo exclusivo de **El Promitente Comprador**:

1. La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
2. El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de

El Inmueble o de la fecha en que éste se entienda entregado.

3. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. El trámite que deba surtirse ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
5. Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones De Construcción.**

Parágrafo 3: Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para que en forma autónoma celebre los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

Parágrafo 4: De acuerdo con lo estableció en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Promitente Vendedora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

OCTAVA: Régimen de propiedad horizontal. El Conjunto será sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, de manera que la enajenación de **El Inmueble** comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de **El Conjunto**, en el porcentaje señalado en el reglamento de propiedad horizontal. En este sentido **El Promitente Comprador** manifiesta:

1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **El Conjunto** y las **Especificaciones De Construcción.**
2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
3. Que **La Promitente Vendedora** podrá introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble,** y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
4. Que a partir de la entrega de **El Inmueble,** o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble,** independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto.** Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

Parágrafo: La Promitente Vendedora solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas de **El Conjunto,** el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

NOVENA: Título de adquisición.

1. El Lote en Mayor Extensión fue adquirido por **Fiduciaria Davivienda S.A.** como vocera del **Fideicomiso Villa Inés** por transferencia que en su favor efectuó por cuenta y aporte de RAFAEL ANTONIO ATUESTA MALDONADO, MARIA DEL PILAR ATUESTA MALDONADO, ANGELA MARIA ATUESTA MALDONADO, CAMILO ATUESTA MALDONADO, W 20 SOEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS S.A.S. – W 20 S.A.S. y K-38 S.A.S., mediante escritura pública cuatro mil trescientos ochenta y siete (4387) del veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaria Setenta y Dos (72) de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 176-12259. Con posterioridad a ello, **Fiduciaria Davivienda S.A.** como vocera del **Fideicomiso Villa Inés** otorgó los siguientes actos: (i) por medio de la escritura pública dos mil quinientos treinta y cuatro (2534) del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, segregó de dicho lote de terreno en mayor extensión cuatro (4) porciones prediales correspondientes a las áreas útiles de la URBANIZACIÓN "VILLA INÉS", entre ellas el **"ÁREA ÚTIL MANZANA 1" y "ÁREA ÚTIL MANZANA 4"** que hacen parte de la **"URBANIZACIÓN VILLA INES"**, identificadas con las matrículas inmobiliarias 176-200953 y 176-200956, respectivamente, (ii) mediante escritura pública nueve mil treinta y siete (9037) del diez (10) de diciembre de 2021, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá englobó las manzanas mencionadas, dando origen al **LOTE GLOBO** con área de 30.717.28M2 sobre el Cual se desarrolla **El Conjunto** el cual será transferido a título de Restitución en Fiducia Mercantil a **La Promitente Vendedora,** en virtud a lo previsto en **La Promesa,** escritura se encuentra actualmente en trámite de registro.
2. La construcción de El Conjunto la adelanta La Constructora con fundamento en la Licencia de Urbanización por medio de resolución 002 del 10 de enero de 2018, prorrogada mediante la resolución 113 del 7 de julio de 2020, prorrogada

por la resolución, 013 del 2 de febrero de 2022, modificada mediante resolución 052 del 16 de febrero de 2022, Además, La construcción de **El Conjunto** la adelanta La Constructora con fundamento en la licencia de construcción otorgada mediante resolución 151 del 20 de abril de 2022, todas expedidas por la Secretaria de Planeación de Cajicá.

DÉCIMA: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento. La Promitente Vendedora garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a **El Inmueble,** mediante el pago proporcional que efectuará **La Promitente Vendedora** de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La Promitente Vendedora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

DÉCIMA PRIMERA: Impuestos y Contribuciones.

1. La Promitente Vendedora asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de El Inmueble con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de El Promitente Comprador los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, El Promitente Comprador reembolsará a La Promitente Vendedora en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. En caso de que La Promitente Vendedora haya cancelado el impuesto predial por El Predio, El Promitente Comprador reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto.
2. Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de El Inmueble serán de cargo de El Promitente Comprador. En caso de que La Promitente Vendedora haya cancelado la contribución de valorización por El Predio, El Promitente Comprador reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo 1: Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de El Inmueble las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de El Conjunto y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado El Conjunto no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, El Promitente Comprador o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de El Inmueble, se obliga al pago del impuesto predial de El Predio, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto, a más tardar en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado por la Constructora. Las sumas de dinero serán giradas a La Constructora quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. Si La Constructora hubiere pagado el impuesto predial, El Promitente Comprador deberá reembolsarle el valor respectivo a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta efectúe el cobro y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso de que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado.

En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, La Promitente Vendedora o La Constructora podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura autenticada, el certificado de tradición de El Inmueble, la liquidación del impuesto predial.

Parágrafo 2: Serán de cargo de El Promitente Comprador los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de El Inmueble, una vez la escritura pública de compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a El Promitente Comprador de su responsabilidad, La Constructora podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual El Promitente Comprador por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

Parágrafo 3: en caso de que se decrete un nuevo impuesto que grave esta negociación o El Inmueble antes otorgarse la escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por El Promitente Comprador, quien deberá cubrir su importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA SEGUNDA: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. La Promitente Vendedora está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida, de conformidad con lo previsto en la Ley.

DÉCIMA TERCERA: Garantías. El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que **La Promitente Vendedora** responderá ante **El Promitente Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Promitente Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble, El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Promitente Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble;** en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

Parágrafo 1: En la fecha de entrega de **El Inmueble La Promitente Vendedora** entregará a **El Promitente Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **El Promitente Comprador** debe informar a **La Constructora** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

Parágrafo 2: En caso de que **El Promitente Comprador** efectúe reformas parciales o totales en **El Inmueble**, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por **La Promitente Vendedora** perderán su vigencia.

DÉCIMA CUARTA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro. Los derechos notariales, de registro, y el impuesto de registro que ocasione (i) el otorgamiento y registro de la escritura de compraventa; (ii) el otorgamiento y registro de la hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** y (iii) la eventual afectación a vivienda familiar**,** serán asumidos por **El Promitente Comprador**.

Parágrafo: El Promitente Comprador se obliga a entregar a **La Promitente Vendedora** las sumas de dinero que de conformidad con la presente cláusula le corresponda asumir, con por lo menos treinta (30) días de anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a menos que se haya acordado otra forma de desembolso.

DÉCIMA QUINTA: Terminación de La Promesa. La Promesa se dará por terminada por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes. Si el incumplimiento se refiere al pago del precio de compraventa, no habrá lugar a aplicar lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil.
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **El Promitente Comprador**, por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **El Promitente Comprador** o por haberse denunciado legalmente la desaparición de **El Promitente Comprador.** En estos eventos serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncio de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso
4. Por las causales expuestas en la cláusula de "cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos"
5. Por mutuo acuerdo expresado por escrito.

Parágrafo 1: De acaecer la terminación de **La Promesa** por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **La Promitente Vendedora** quedará en libertad de disponer de **El Inmueble** y restituirá en un término de quince (15) días hábiles las sumas de dinero desembolsadas por **El Promitente Comprador** en desarrollo de **La Promesa**, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. Si la terminación del contrato se produce por incumplimiento de alguna de las obligaciones consagradas en **La Promesa** o por ejercicio del derecho de retracto, se harán efectivas las arras pactadas en la cláusula siguiente.

Parágrafo 2: si la terminación acaece por alguna de las causales mencionadas en el numeral 3, y los hechos allí mencionados afectan solamente a alguna de las personas que integran la parte promitente compradora, **La Promitente Vendedora** reintegrará las sumas recibidas en desarrollo de **La Promesa** en la proporción que corresponda a la(s) otra(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora, entendiéndose que todos tienen derechos en iguales proporciones, salvo que en **La Promesa** se haya pactado otra cosa.

DÉCIMA SEXTA: Arras. Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por **La Promitente Vendedora**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **La Promitente Vendedora** vaya recibiendo de parte de **El Promitente Comprador** nuevas sumas de dinero como abono al precio de **El Inmueble**. Tales arras se pactan con un doble efecto:

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se producirá la terminación de **La Promesa**, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y se producirá la terminación de **La Promesa**, sin necesidad de declaración judicial ni privada. La facultad de retracto se entiende vigente desde la celebración de **La Promesa**, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo: si la terminación de **La Promesa** sobreviene por causas imputables a **El Promitente Comprador, La Promitente Vendedora** devolverá las sumas de dinero entregadas por **El Promitente Vendedor,** previo descuento del valor de las arras y, en caso de ser imputable a **La Promitente Vendedora**, ésta desembolsará las arras.

DÉCIMA SÉPTIMA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos. Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurren en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM SAGRILAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en este párrafo, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

Parágrafo 1: La Promitente Vendedora podrá terminar unilateralmente **La Promesa**, sin que por este hecho esté obligada a indemnizar algún tipo de perjuicios a **El Promitente Comprador** por las siguientes causales:

1. Cuando **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a las disposiciones legales relacionadas con la prevención y control al lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales que les sean aplicables.
2. Cuando **El Promitente Comprador** figure en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), en las listas de la OFAC y/o en las listas nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas, estando la CONSTRUCTORA facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes en bases de datos públicas o privadas (de orden nacional o internacional) donde se relaciones personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita.
3. Cuando exista en contra de **El Promitente Comprador** sentencia judicial en firme que lo condene por la comisión de los delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales o se encuentren vinculados a investigaciones o procesos penales por dichos delitos, o exista información pública con respecto a tales personas que generar un riesgo legal o reputacional a **La Promitente Vendedora**.
4. Cuando se presenten elementos que puedan representar para **La Promitente Vendedora**, riesgos reputacionales, legales, operativos o de contagio relacionados con el lavado de activos la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales.
5. Cuando se presenten elementos que conlleven a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**, la licitud de sus recursos o que **El Promitente Comprador** ha efectuado transacciones u operaciones destinadas a dichas actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
6. Cuando se presenten yerros, inconsistencias, discrepancias o falsedades en la documentación e información aportada por **El Promitente Comprador** para la celebración y ejecución de **La Promesa** y que conlleve a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**.

Parágrafo 2: Buena Fe Exenta de Culpa. La Promitente Vendedora declara que dentro del proceso de negociación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le apli relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, la Constructora en la suscripción de **La** Promesa obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos

relacionados con esta materia.

Parágrafo 3: Para los efectos previstos en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para que verifiquen en: a) la lista internacional vinculante para Colombia de conformidad con el derecho internacional (lista de las Naciones Unidas), b) la lista emitida por la Oficina de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y c) aquellas otras listas o bases de datos públicas o privadas donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita a **El Promitente Comprador.**

DÉCIMA OCTAVA: Buena Fe Exenta de Culpa: La Constructora declara que dentro del proceso de negociación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le aplica relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, La Constructora en la suscripción del presente contrato obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

DÉCIMA NOVENA: Cesión de La Promesa. El presente contrato se celebra en consideración de la(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora. Por consiguiente, la cesión del presente contrato por parte de **El Promitente Comprador** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito de **La Promitente Vendedora**, quien para el efecto contará con entera libertad. **La Promitente Vendedora** hace constar que únicamente considerará la posibilidad de aceptar cesiones de la posición contractual que cumplan las siguientes reglas, sin que ello comporte obligación de su parte:

1. Que la cesión se pretenda efectuar a personas vinculadas a **El Promitente Comprador** hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y primero civil.
2. Que sean solicitadas como mínimo con noventa (90) días de anterioridad a la fecha pactada para la firma de la escritura de compraventa.
3. Que el potencial cesionario cuente con la carta de aprobación de **El Crédito,** en caso de requerirlo.
4. Que el potencial cesionario cumpla con las restantes políticas internas establecidas por **La Promitente Vendedora.**

Parágrafo: La Promitente Vendedora podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **El Promitente Comprador**.

VIGÉSIMA: Habeas Data. El Promitente Comprador SI (__) NO (__) autoriza de forma previa, expresa e informada a **La Promitente Vendedora** para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en desarrollo de la negociación. La recolección de la información personal por parte de **La Promitente Vendedora** tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias, así como comunicar cualquier información que se requiera en ejecución de la relación que se formaliza en virtud de **La Promesa**. Adicionalmente, autoriza expresamente a **La Promitente Vendedora** para que de tratamiento a mis datos personales con el fin de: a) planear, organizar, ejecutar y/o desarrollar actividades de acercamiento con la comunidad, pudiendo promocionar estas actividades en páginas web, redes sociales, revistas y/o material publicitario elaborado por las compañías; b) ofrecerme productos y servicios que se desarrollen o se adapten a mis gustos, intereses y/o necesidades; c) suministrarme información sobre el lanzamiento de nuevos productos, eventos, novedades, promociones, y publicidad. En razón de las anteriores finalidades, **La Promitente Vendedora,** según corresponda, podrán contactarme mediante el uso de e-mail, correo postal, teléfono, celular, SMS, EMS, MMS redes sociales o medios similares. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer que, como Titular de los datos personales, cuenta con los siguientes derechos: acceso, actualización, rectificación y supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida. Para ello, se han establecido los siguientes canales de atención:

1. **La Promitente Vendedora**
   a. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
   b. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
   c. **Teléfono:** (601) 6258100.
   d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: https:// www.constructorabolivar.com

Parágrafo: Autorización para utilizar y compartir datos personales. Autorizo SI (__) NO (__) expresamente a **La Promitente Vendedora** a compartir los datos personales suministrados con: (i) las demás entidades que hacen parte del Grupo Bolívar S.A., con el fin de que éstas puedan informarme acerca de sus productos y servicios. (ii) las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos de **El Inmueble**, tales como energía, gas, acueducto y a todos aquellos necesarios para el cambio de suscriptor correspondiente, (iii) las diferentes entidades con las cuales **La Promitente Vendedora** desarrolle alianzas comerciales que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés. De igual manera, declaro que autorizo ser contactado para participar en actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que se lleven a cabo directamente por **La Promitente Vendedora**, por las entidades que hacen parte del Grupo Bolívar al que pertenece las cuales se pueden visualizar en la página https://www.grupobolivar.com.co/. o en asocio con entidades aliadas, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

VIGÉSIMA PRIMERA: Imputación de pagos y causación de intereses de mora. Como en desarrollo de **La Promesa El Promitente Comprador** tiene que cubrir obligaciones pecuniarias de distinta índole, **La Promitente Vendedora** queda facultada para aplicar preferencialmente cualquier pago que realice **El Promitente Comprador** a las cuentas pendientes

por los distintos conceptos. Si **La Promitente Vendedora** efectuase algún pago por un concepto que según **La Promesa** deba pagar **El Promitente Comprador**, se causarán a favor de aquellas y a cargo de **El Promitente Comprador,** intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente sobre el valor pagado, hasta la fecha en que este último reembolse su valor.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Devolución de sumas de dinero a El Promitente Comprador. En caso de que por cualquier causa **La Promitente Vendedora** deba realizar devolución de dineros en beneficio de **El Promitente Comprador**, éste autoriza a **La Promitente Vendedora** a que las sumas respectivas sean transferidas a la cuenta de _____ (ahorros/corriente) No. _____ del banco _____, la cual pertenece a _____, quedando **La Promitente Vendedora** a paz y salvo por todo concepto de devolución. Si en **La Promesa** la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, **La Promitente Vendedora** podrá consignar la totalidad de la suma a reintegrar a la cuenta mencionada anteriormente, entendiéndose así que la devolución se ha hecho correctamente. En consecuencia, será responsabilidad de las restantes personas que integran la parte promitente compradora cobrar a aquél que ha recibido el dinero la suma que les corresponde, quedando **La Promitente Vendedora** eximida de toda responsabilidad. En todo caso, para efectuar la devolución se deberá igualmente anexar copia de la respectiva certificación bancaría.

VIGÉSIMA TERCERA: Cláusulas de cumplimiento posterior a la firma de la escritura pública de compraventa. Las obligaciones previstas en **La Promesa** que deban cumplirse con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa sobrevivirán a la ejecución de **La Promesa**, se mantendrán vigentes y serán exigibles mientras no se haya verificado su cumplimiento. Para estos efectos, **La Promesa** prestará mérito ejecutivo.

VIGÉSIMA CUARTA: Modificación condiciones de La Promesa. El Promitente Comprador acepta que desde la fecha de suscripción de **La Promesa** y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por **La Promitente Vendedora**, se procederá a suscribir un otrosí a **La Promesa** realizando los ajustes solicitados; el silencio de **La Promitente Vendedora** frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

VIGÉSIMA QUINTA: Responsabilidad de la fiduciaria. La gestión de **Fiduciaria Davivienda S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **La Constructora** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **El Fideicomiso**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Se deja constancia que la fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor ni gerente del proyecto, ni participa de manera alguna, en su desarrollo, 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 como tampoco lo es de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera de **El Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes bienes privados integrantes de **El Conjunto**, cuya construcción será levantada por **La Constructora**.

VIGÉSIMA SEXTA: Dirección para correspondencia y notificaciones. El Promitente Comprador manifiesta que las comunicaciones que se le envié de conformidad con lo previsto en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección Haga clic aquí para escribir texto. y al siguiente correo electrónico Haga clic aquí para escribir texto. Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas quedarán surtidas a partir de la fecha y hora en que quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico antes mencionado. **La Constructora** recibirá comunicaciones en la Calle 134 # 72 -31, y a través del Buzón de Solicitudes, disponible en la página web: https://www.constructorabolivar.com, Opción Atención al cliente, Cuéntanos tu solicitudes. Será responsabilidad de las partes comunicar por escrito cualquier cambio de dirección, en caso contrario se entenderán válidas todas las comunicaciones que se envíen a las direcciones aquí registradas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: Validez para firmar electrónica y obligaciones de los firmantes. Las Partes reconocen y aceptan que **La Promesa** podrá ser firmada electrónicamente y en tal evento las firmas que se plasmarán en virtud de este mecanismo son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente y tendrán la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponderán única y exclusivamente al firmante.
2. Que el firmante registrado será quien tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que si los firmantes actúan en representación de alguna persona, tienen plenas facultades legales y estatuarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

Parágrafo: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de **La Promesa** en caso de que sea suscrita por este medio, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.

3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de ( ), el ( ).

LA PROMITENTE VENDEDORA

_____

FirmaRepresentante
ALEXANDRA GOMEZ RAMIREZ
C.C. No. 52.411.812 de Bogotá, D.C.
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

LA PROMITENTE VENDEDORA

_____

FirmaRepresentante
MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA
C.C. No. 1.129.566.498 de Barranquilla
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular1
C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular2
C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular3
C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular4
C.C. No.

_____

FirmaAsesor
Haga clic aquí para escribir texto.

DAVIVIENDA Fiduciaria

ADENDO AL CONVENIO COMERCIAL

PARQUE CENTRAL CAJICA MOLINO
ETAPA 4

Entre los suscritos, **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá., constituida mediante la escritura pública número 1.369 del 27 de abril de 1.983 otorgada en la Notaría 29 del Círculo Notarial de Bogotá, identificada con NIT. 860.513.493-1 y representada en el presente acto por el Segundo Suplente General del Presidente, **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.262.328, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien para los efectos de este convenio se denominará la **CONSTRUCTORA** y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaria 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Representante Legal Suplente **JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 80.441.594, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han celebrado un **ADENDO** al CONVENIO COMERCIAL suscrito el 15 de marzo de 2019, ADENDO que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: el objeto del ADENDO consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias correspondientes a la **Etapa 4** del proyecto **PARQUE CENTRAL CAJICA MOLINO** , contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso de la CONSTRUCTORA frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por ellos, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con la CONSTRUCTORA a entregarle los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la CONSTRUCTORA evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo

FIDUCIARIA DAVIVIENDA J.C.Garcia SECRETARÍA GENERAL

185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha de vencimiento del término de duración del presente contrato, o su prórroga si la hubiere.

El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación del permiso de ventas, tal y como lo establece la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda en el formato de "Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda", fecha en la cual la CONSTRUCTORA se encontrará habilitado para ejercer la enajenación de inmuebles destinados a vivienda

2 Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;

3 Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles correspondientes a la **Etapa 4**, el cual es equivalente al 40 % de las unidades inmobiliarias, es decir 45 de las 112 que lo conforman.

Lo anterior deberá ser certificado por el Revisor fiscal y el Representante legal de la CONSTRUCTORA. En el evento que la CONSTRUCTORA no esté obligada a tener Revisor Fiscal, la certificación deberá ser suscrita por el Representante Legal y el Contador Público;

4 Que la CONSTRUCTORA haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, la CONSTRUCTORA deberá presentar a LA FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante legal y Revisor Fiscal sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros. En el evento que la CONSTRUCTORA no esté obligada a tener Revisor Fiscal, la certificación deberá ser suscrita por el Representante Legal y el Contador Público.

5 Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a 30 días.

6 Que la CONSTRUCTORA tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior a Veinticuatro (24) meses, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud de este deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES a la CONSTRUCTORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros de los encargos fiduciarios por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informarlo a los CLIENTES

y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado a cargo de cada encargo fiduciario. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte de la CONSTRUCTORA las condiciones antes mencionadas, ésta atenderá con sus recursos, tal desistimiento, una vez la FIDUCIARIA le comunique tal situación.

PARÁGRAFO CUARTO: si de la revisión del documento de que trata el numeral quinto anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que imposibilite la transferencia de las unidades inmobiliarias, ésta notificará a la CONSTRUCTORA en un plazo no mayor a 15 días para que adelante los trámites para el levantamiento de dicho registro o anotación, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Segunda (Duración) del presente ADENDO.

SEGUNDA.- DURACIÓN: el término de duración del presente ADENDO será de Veinticuatro (24) meses, contado a partir de la fecha de su suscripción, término que podrá ser prorrogado automáticamente por una única vez, sin que su plazo sea superior al inicialmente pactado.

TERCERA.- Los demás aspectos del contrato se manejarán de acuerdo con las condiciones pactadas en el convenio marco suscrito entre las partes el 15 de marzo de 2019

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 04 de junio de 2019.

LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ
Representante Legal Suplente

LA CONSTRUCTORA
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

FIDUCIARIA DAVIVIENDA J.C.Garcia SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA

FIDUCIARIA
DAVIVIENDA
S.A.
Sabogal
GESTIÓN FIDUCIARIA INMOBILIARIA

DocuSign Envelope ID: B54C2AB4-6B64-4B0E-8581-9CCD9EF7007C

CONSTRUCTORA
BOLÍVAR

Bogotá, 9 de junio de 2022

Señores
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Cajicá, Cundinamarca

ASUNTO: ALCANCE RADICADO DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA (PERMISO DE VENTAS)

PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL MOLINO ETAPA 4 QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL CAJICÁ

Respetados señores.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, nos permitimos hacer un alcance al radicado # 202204388 para la **ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DEL PROYECTO MOLINO ETAPA 4 QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL CAJICÁ:**

1. Modelos de contratos (promesas de Compraventa y Minuta de Escritura Pública)
2. OTROSÍ No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
3. Convenio comercial Parque Central Cajicá Molino 4
4. Adendo al convenio Comercial Parque Central Cajicá Molino 4

CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO
Representante Legal
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

CBP

Lizet Ayala
ext 91040

CONVENIO COMERCIAL

PARQUE CENTRAL CAJICA MOLINO

Entre los suscritos, **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá., constituida mediante la escritura pública número 1.369 del 27 de abril de 1.983 otorgada en la Notaría 29 del Círculo Notarial de Bogotá, identificada con Nit. 860.513.493-1 y representada en el presente acto por el Primer Suplente General del Presidente, **ANA CRISTINA PARDO OCHOA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.747.650, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien para los efectos de este convenio se denominará la **CONSTRUCTORA** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Presidente y Representante Legal, **FERNANDO HINESTROSA REY**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.141.253, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA,** han decidido celebrar un **CONVENIO COMERCIAL**, el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., quien en adelante se denomina la CONSTRUCTORA, desarrollará un proyecto inmobiliario denominado PARQUE CENTRAL CAJICA MOLINO, sobre 1 lote de terreno ubicado en el Municipio de Cajica (Departamento de Cundinamarca), identificado con la matrícula inmobiliaria número 176-12259 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá.

SEGUNDA: que la CONSTRUCTORA se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda y la licencia de construcción. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.

TERCERA: teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA REVISADO

inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, éstos se vincularán con la FIDUCIARIA para que ésta reciba las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, inicialmente a través de una cuenta bancaria hasta tanto se identifiquen los recursos de los CLIENTES, y posteriormente a través de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, y para que cumplidas determinadas condiciones, dichas sumas sean entregadas a la CONSTRUCTORA.

CUARTA: que teniendo en cuenta que para establecer razonablemente las posibilidades reales del mercado la CONSTRUCTORA ha dividido comercialmente el PROYECTO en etapas, el Convenio Comercial que se suscribe servirá de contrato matriz para la administración de los recursos de los clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

QUINTA: que para la vinculación de los clientes la FIDUCIARIA cuenta con la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., en virtud del contrato de uso de red que tiene suscrito con dicho Banco.

SEXTA: que adicional a la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., la FIDUCIARIA, de acuerdo con las necesidades de la CONSTRUCTORA, permite que parte del proceso de vinculación de los clientes lo lleve a cabo esta última.

SÉPTIMA: que para adelantar parte del proceso de vinculación de los clientes de que trata la consideración anterior, la CONSTRUCTORA ha decidido usar la herramienta de Portal Empresarial del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta su calidad de cliente con éste último.

OCTAVA: que la CONSTRUCTORA, para adelantar el referido proceso de vinculación, lo hará como colaboradora de la FIDUCIARIA, y no como cliente del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta que es la FIDUCIARIA quien tiene suscrito el contrato de uso de red con el Banco.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados la CONSTRUCTORA y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONVENIO COMERCIAL, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

CLIENTES: son las personas naturales o jurídicas que suscriben ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades de inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

CONSTRUCTORA: es la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

CONVENIO: es el presente convenio comercial celebrado entre la FIDUCIARIA y la CONSTRUCTORA para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las unidades inmobiliarias.

ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma a la CONSTRUCTORA o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan ciertos requisitos.

FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: es el acto por medio del cual se concede autorización a la CONSTRUCTORA para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito

LOTE: es el lote de terreno sobre el cual se desarrollará el PROYECTO ubicado en el Municipio de Cajica (Departamento de Cundinamarca), identificado con la matrícula inmobiliaria número 176-12259 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá.

PUNTO DE EQUILIBRIO: es el momento en el cual se infiere que el PROYECTO puede llevarse a cabo en su totalidad y que los pasivos contraídos por la CONSTRUCTORA serán cancelados. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal de la CONSTRUCTORA y deberá ser certificado por su Revisor Fiscal.

PROYECTO: por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el LOTE, con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del proyecto PARQUE CENTRAL CAJICA MOLINO, es por cuenta exclusiva de la CONSTRUCTORA.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: es la radicación que adelanta la CONSTRUCTORA, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2180 del 29 de junio de 2006.

SEGUNDA.- OBJETO: el objeto del convenio consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso de la CONSTRUCTORA frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con la CONSTRUCTORA a entregarle a ésta o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha del término de duración del presente contrato, o su prórroga si la hubiere.
   El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación del permiso de ventas, tal y como lo establece la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda en el formato de "Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda", fecha en la cual la CONSTRUCTORA se encontrará habilitado para ejercer la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
2. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles, para cada una de las etapas que integran el PROYECTO, de acuerdo con lo establecido en cada uno de los adendos que hagan parte integral del presente contrato. Lo anterior deberá ser certificado por

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

el Revisor fiscal y el Representante legal de la CONSTRUCTORA. En el evento que la CONSTRUCTORA no esté obligada a tener Revisor Fiscal, la certificación deberá ser suscrita por el Representante Legal y el Contador Público.

4. Que LA CONSTRUCTORA haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, la CONSTRUCTORA deberá presentar a LA FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante legal y Revisor Fiscal sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros. En el evento que la CONSTRUCTORA no esté obligada a tener Revisor Fiscal, la certificación deberá ser suscrita por el Representante Legal y el Contador Público.
5. Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y
6. Que la CONSTRUCTORA tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior a veinticuatro (24) meses, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud de este deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES a la CONSTRUCTORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros de los encargos fiduciarios por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informarlo a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado a cargo de cada encargo fiduciario. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte de la CONSTRUCTORA las condiciones antes mencionadas, ésta atenderá con sus recursos, tal desistimiento, una vez la FIDUCIARIA le comunique tal situación.

PARÁGRAFO CUARTO: si de la revisión del documento de que trata el numeral quinto anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que imposibilite la transferencia de las

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA REVISADO

unidades inmobiliarias, ésta notificará a la CONSTRUCTORA en un plazo no mayor a 15 días para que adelante los trámites para el levantamiento de dicho registro o anotación, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Tercera (Duración) del presente contrato.

TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: para que la CONTRUCTORA separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación del INMUEBLE, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA;
2. Que el cliente cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con la CONSTRUCTORA la cual hace parte integral del encargo fiduciario suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: en el evento en que el CLIENTE incumpla en plan de pagos, éste podrá si así lo indica la CONSTRUCTORA, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del Contrato. La CONSTRUCTORA declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este Contrato.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de la CONSTRUCTORA en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

PARÁGAFO: teniendo en cuenta que los recursos correspondientes al primer recaudo de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES podrá realizarse a través de datafono, la FIDUCIARIA, una vez reciba la información del recaudo por parte de la adquirencia procederá en el menor tiempo posible a invertir los dineros el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, siempre y cuando la CONSTRUCTORA haya remitido previamente la información solicitada por la FIDUCIARIA.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA REVISADO

QUINTA. CLÁUSULA PENAL: la CONSTRUCTORA declara conocer la cláusula Décima Segunda del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que los CLIENTES suscriben con la FIDUCIARIA, en la cual se consagra que en caso de desistimiento o incumplimiento del contrato de encargo fiduciario antes señalado, por causas atribuibles al CLIENTE, se aplicará una cláusula penal que se estipula en el numeral sexto de la carátula del encargo, en favor de la CONSTRUCTORA, según disposición de la misma, e indicado al momento de la firma de dicho encargo fiduciario, la cual podrá ser deducida directamente de las sumas de dinero entregadas por el CLIENTE ante la solicitud que en tal sentido le formule la CONSTRUCTORA a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: la CONSTRUCTORA manifiesta que en el evento en que el porcentaje a cobrar por concepto de la cláusula penal no haya sido establecido en el numeral sexto de la carátula del encargo, no le dará derecho a cobrar dicha sanción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la cláusula penal prevista en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS continuará vigente hasta tanto no se haya firmado el contrato de promesa de compraventa entre el CLIENTE y la CONSTRUCTORA, pero sin que supere un periodo máximo de tres (3) meses contados a partir de la entrega de recursos a la CONSTRUCTORA. En estos eventos, la aplicación de la cláusula penal será efectuada directamente por LA CONSTRUCTORA.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Realizar la apertura de una cuenta bancaria para el recaudo de recursos del PROYECTO a través de datafono; este último será entregado a la CONSTRUCTORA para su manejo exclusivo en los términos señalados en el presente CONVENIO.
2. Colaborar con la CONSTRUCTORA en los trámites que esta le solicite para la instalación de datafonos en la sala de ventas del PROYECTO, cuyo recaudo corresponderá exclusivamente a los primeros recursos entregados por los CLIENTES para la separación de las unidades inmobiliarias.
3. Celebrar con los CLIENTES los contratos de encargo fiduciario a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con la CONSTRUCTORA, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO;
4. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio;
5. Devolver los recursos recaudados correspondientes al primer recaudo realizado por datafono para la separación de la unidad inmobiliaria a la CONSTRUCTORA, en el evento en que pasados 30 días calendario al ingreso de los mismos a la cuenta bancaria destinada para tal fin, la

CONSTRUCTORA no haya remitido la información solicitada por la FIDUCIARIA para la identificación de los recursos;

6. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar a la CONSTRUCTORA o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados; y
7. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima sexta del presente contrato.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA CONSTRUCTORA: la CONSTRUCTORA dentro del presente convenio comercial tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del proyecto inmobiliario y conseguir por parte de éstos la anuencia, por escrito, de las mismas;
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la caratula del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y conseguir por parte de éstos la anuencia, por escrito, de las mismas;
3. Permitir a los CLIENTES, a través del datafono, únicamente el primer recaudo recursos que correspondan a la separación de la unidad inmobiliaria.
4. Informar a los CLIENTES que los recursos recaudados a través de datafono, solamente serán invertidos por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar hasta tanto la CONSTRUCTORA remita la información solicitada.
5. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del encargo fiduciario;
6. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el encargo fiduciario, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este convenio, o que la CONSTRUCTORA infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian;
7. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES;
8. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L. Valero SECRETARÍA GENERAL

el numeral 4 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES;

9. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. La CONSTRUCTORA será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA;
10. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre la CONSTRUCTORA y los CLIENTES.
11. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto;
12. Indicar a los clientes que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
13. Solicitar autorización a la FIDUCIARIA para cualquier modificación en el código único y/o en la cuenta de recaudo asociada al datafono durante la vigencia del CONVENIO.
14. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que la CONSTRUCTORA adelante para promocionar el PROYECTO.
15. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.
16. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda "Objeto" del presente Convenio.

OCTAVA.- RECEPCIÓN DE CUOTAS: la recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en las oficinas que ella determine para tal efecto.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

NOVENA.- ENTREGA DE DINEROS: los dineros objeto del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados a la CONSTRUCTORA o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA REVISADO

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente contrato, o para la defensa de los bienes fideicomitidos, aún después de su terminación.

PARÁGRAFO PRIMERO: una vez realizada la entrega de los recursos en los términos mencionados anteriormente, la FIDUCIARIA procederá a cancelar la cuenta bancaria dispuesta para el recaudo de recursos a través de datafono.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través de la rendición final de cuentas el acaecimiento de dicha situación.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD: las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente convenio, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la CONSTRUCTORA. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva de la CONSTRUCTORA. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente a la CONSTRUCTORA, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente convenio.

PARÁGRAFO.- INDEMNIDAD DE LA FIDUCIARIA: en los eventos que la CONSTRUCTORA no remita en los tiempos establecidos la información de los CLIENTES para la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CLIENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos será responsabilidad exclusiva de la CONSTRUCTORA frente a los CLIENTES.

Asimismo, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR; así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad a la CONSTRUCTORA, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la cláusula segunda.

DÉCIMA PRIMERA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: en los avisos publicitarios que realice la CONSTRUCTORA por su propia cuenta para promocionar el proyecto de construcción, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los clientes, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS;
2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO".
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA".

PARÁGRAFO PRIMERO: en la publicidad y promoción que realice la CONSTRUCTORA debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA" o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega a la CONSTRUCTORA hará parte integral del presente convenio.

PARÁGRAFO TERCERO: la CONSTRUCTORA se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: la CONSTRUCTORA se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No.029 de 2014.

DÉCIMA SEGUNDA.- REMUNERACIÓN: la CONSTRUCTORA pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer encargo fiduciario esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

i) Para el mes de la apertura del primer encargo, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA VISADO

ii) Para los siguientes meses y durante la vigencia del contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del convenio comercial.

PARÁGRAFO PRIMERO: la FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico nohemi.corredor@constructorabolivar.com - agripina.moreno@constructorabolivar.com las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, los fideicomitentes (u obligados a pagar la factura) notificarán el cambio a la Fiduciaria por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí.

PARÁGRAFO SEGUNDO: a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO TERCERO: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el convenio comercial, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

DÉCIMA TERCERA.- DURACIÓN: la duración del presente contrato dependerá de la duración de cada uno de los adendos que hacen parte integral del mismo. Una vez vencido el plazo de la totalidad de los adendos, este contrato se entenderá terminado.

DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: el presente convenio terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto;
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto;
3. Por disolución de la entidad fiduciaria;
4. Por vencimiento del término estipulado;
5. Por incumplimiento de la CONSTRUCTORA en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos;
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza;

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA NEGOCIADO

7. Por no haberse realizado la apertura de encargos fiduciarios correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente convenio; y
8. Por mutuo acuerdo entre las partes, el cual debe tener la anuencia por escrito de la totalidad de las personas que hayan suscrito con la FIDUCIARIA encargos fiduciarios en desarrollo del objeto de este convenio.

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA SARLAFT - FATCA: en el evento en que una vez firmado el CONVENIO COMERCIAL, se establezca que la CONSTRUCTORA, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el CONVENIO que tiene con la CONSTRUCTORA, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, la CONSTRUCTORA se compromete a: (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma, (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes, a compartir la información suministrada con las demás entidades del Grupo Bolívar con fines comerciales y a reportar o consultar ante las centrales de riesgo su comportamiento financiero y crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: la CONSTRUCTORA realizará las entrevistas de conocimiento al cliente en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el sistema de administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT y FATCA de la Fiduciaria, como complemento al diligenciamiento del documento denominado "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Para tal efecto, la CONSTRUCTORA empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la Fiduciaria, a través del material entregado para desarrollar dicha actividad. Responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario de la CONSTRUCTORA en los documentos "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Por tal motivo, será su obligación y responsabilidad el correcto diligenciamiento del señalado documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la CONSTRUCTORA declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por la CONSTRUCTORA en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos:

1. Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
2. En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
3. Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

Asimismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato Nos Interesa Conocerlo que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto y por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento de que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" la CONSTRUCTORA deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

DÉCIMA SEXTA RENDICIÓN DE CUENTAS: la FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria a la CONSTRUCTORA en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA SÉPTIMA.- LIQUIDACIÓN: a la terminación del convenio comercial y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará a la CONSTRUCTORA, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA REVISADO

financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes la CONSTRUCTORA no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscriben y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

DÉCIMA OCTAVA.-REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO: la CONSTRUCTORA autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a quien haga sus veces, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del CONVENIO. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de la CONSTRUCTORA con el sistema financiero.

DÉCIMA NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este convenio serán resueltas en primer término mediante mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán acudir a un centro de conciliación para resolver el conflicto. En caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias serán resueltas por un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá a solicitud de cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en Derecho.

VIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO: las partes acuerdan que el presente convenio comercial presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo de la CONSTRUCTORA.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el FIDEICOMITENTE considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Convenio, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO, quien atenderá tales reclamaciones en la calle 64 No 3B-90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: defensoria@skol-serna.net o defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net. La

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA REVISADO

forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: la CONSTRUCTORA en la Calle 134 No. 72-31, y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2, ambas direcciones de la ciudad de Bogotá D.C.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el quince (15) de marzo de 2019.

LA CONSTRUCTORA

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A
ANA CRISTINA PARDO OCHOA
Representante Legal Suplente

LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
FERNANDO HINESTROSA REY
Presidente

FIDUCIARIA DAVIVIENDA L.Valero SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN JURÍDICA REVISADO

DocuSign Envelope ID: 3AF4BBF2-642B-4AC4-9A61-0787933464A9

OTROSÍ No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO VILLA INÉS

Entre los suscritos: **(i) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrosí por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, en su calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y **(ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.441.594, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VILLA INÉS**, que se regirá por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), las personas naturales **CAMILO ATUESTA MALDONADO**, **RAFAEL ANTONIO ATUESTA MALDONADO**, **MARÍA DEL PILAR ATUESTA MALDONADO** y **ÁNGELA MARÍA ATUESTA MALDONADO**, las sociedades **W 20 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.** y **K-38 S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES**, la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VILLA INÉS** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), cuyo objeto es el siguiente:

DocuSign Envelope ID: 3AF4BBF2-642B-4AC4-9A61-0787933464A9

*"**SEGUNDA: OBJETO:** el objeto del presente CONTRATO consiste en:*

i) la adquisición por parte del FIDEICOMISO que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del LOTE, el cual será transferido al FIDEICOMISO por orden expresa de los FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES como consecuencia de la liquidación de INVERSIONES INCA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN;
ii) detentar la titularidad del LOTE, defender su propiedad y posesión y realizar los actos de administración respecto del mismo así como los demás bienes que lo pudiesen llegar a integrar, atendiendo el cumplimiento de las instrucciones que sobre el particular impartan los FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES;
iii) Otorgar la escritura pública mediante la cual se le transfiera la titularidad del LOTE a título de compraventa directamente a CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. o al Fideicomiso inmobiliario que para el efecto dicha sociedad constituya;
iv) Permitir el ajuste del avalúo catastral del LOTE por parte de los FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES; y
v) Realizar todos los trámites, autorizar y suscribir los documentos necesarios para que CONSTRUCTORA BOLÍVAR pueda obtener las CONDICIONES URBANÍSTICAS previstas en la PROMESA incluida la obtención de la Licencia de Urbanismo respecto del LOTE de la cual será titular el FIDEICOMISO VILLA INÉS y que es condición para el perfeccionamiento del contrato de compraventa previsto en la PROMESA conforme se establece en la misma. No obstante lo anterior los trámites necesarios para obtener la mencionada licencia así como los costos que en virtud de ello se generen, serán responsabilidad única y exclusiva de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Para el efecto los FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES podrán también instruir por escrito a la FIDUCIARIA para permitir a CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. realizar algunos trámites adicionales a los aquí señalados;
(vi) constituir sobre el LOTE gravámenes, afectaciones o limitaciones al dominio respecto de las áreas útiles del LOTE que instruya CONSTRUCTORA BOLÍVAR siempre que su precio proporcional sea equivalente al valor de los anticipos desembolsados por CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

***PARÁGRAFO PRIMERO:** conforme a lo estipulado en la PROMESA, en el evento en que no se obtenga la Licencia de Urbanismo en un plazo máximo de 24 meses contados a partir de la suscripción de la misma, ésta se resolverá de pleno derecho. En virtud de lo anterior, los FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES procederán a reintegrar a CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., las sumas de dinero que ésta les hubiese pagado hasta ese momento, descontando un 10% de los dineros efectivamente recibidos al momento de la resolución de la PROMESA, y la FIDUCIARIA procederá a restituir el LOTE a los*

DocuSign Envelope ID: 3AF4BBF2-642B-4AC4-9A61-0787933464A9

FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES en iguales proporciones. Los costos de esta restitución incluyendo pero sin limitarse a los gastos notariales y de registro, serán asumidos en igual proporción por CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. y los FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES."

SEGUNDA: Que mediante documento privado del día veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES**, la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se: **(i)** Modificó la Definición de **PROMESA** y **(ii)** Autorizó la constitución de gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio sobre las áreas útiles del **LOTE**.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022), **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES** y la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, suscribieron el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS Y BENEFICIOS FIDUCIARIOS A TÍTULO DE COMPRAVENTA, en virtud de la cual **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES** cedieron el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio y por ende su posición contractual de **FIDEICOMITENTES** a favor de la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, en los términos establecidos en el presente Otrosí.

CUARTA: Que conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA QUINTA** - **CAPÍTULO VII** correspondiente a las **MODIFICACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES**, la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** y **LA FIDUCIARIA**. Igualmente y conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA SEXTA** - **CAPÍTULO VII** correspondiente a la **CESIÓN** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES** podrán ceder total o parcialmente el **CONTRATO DE FIDUCIA**, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, previa autorización de **LA FIDUCIARIA** y de la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

Teniendo en cuenta lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES** suscriben el presente Otrosí en señal de conocimiento y aceptación del contenido del mismo.

QUINTA: Que para el efecto **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES** y la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, solicitaron a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dicha modificación, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** en sesión del dieciséis (16) de marzo de dos mil veintidós (2022) encontró procedente la solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES** y de la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

DocuSign Envelope ID: 3AF4BBF2-642B-4AC4-9A61-0787933464A9

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 2, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar los Numerales 1.1. y 1.3. de la **CLÁUSULA PRIMERA** - **CAPÍTULO II** correspondiente a las **PARTES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán en los siguientes términos:

*"**CAPÍTULO II***
DE LAS PARTES DEL CONTRATO

***PRIMERA: PARTES CONTRATANTES:** Son partes del presente Contrato las siguientes:*

***1.1.** **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., identificada y representada como aparece en la comparecencia del presente documento, quien será la única responsable por el cumplimiento de las obligaciones establecidas respecto de la calidad de Fideicomitente en el presente Contrato.*

(…)

***1.3.** **BENEFICIARIO:** Es única y exclusivamente el FIDEICOMITENTE."*

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, declaran que a partir de la fecha de firma del presente Otrosí, la calidad de **FIDEICOMITENTE**, estará únicamente en cabeza de la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, por lo que en los apartes del **CONTRATO DE FIDUCIA** en donde se haga referencia a la denominación de **FIDEICOMITENTES Y CONSTITUYENTES**, se entenderá que se refieren únicamente a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, quien asume la totalidad de los derechos y obligaciones relativas a la citada calidad en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y por ende, es titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VILLA INÉS**, conforme a lo establecido en el presente Otrosí.

TERCERA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 2 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

CUARTA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

DocuSign Envelope ID: 3AF4BBF2-642B-4AC4-9A61-0787933464A9

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatuarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

QUINTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por todos los comparecientes, es decir, una vez firme **EL FIDEICOMITENTE**, las personas naturales **CAMILO ATUESTA MALDONADO**, **RAFAEL ANTONIO ATUESTA MALDONADO**, **MARÍA DEL PILAR ATUESTA MALDONADO** y **ÁNGELA MARÍA ATUESTA MALDONADO**, las sociedades **W 20 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.** y **K-38 S.A.S.** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por todos los comparecientes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por todos los comparecientes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL FIDEICOMITENTE

DocuSigned by:
85D8D38B7FDE4DB...

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

DS BG

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:
B4DA432BC432498...

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ
Representante Legal Suplente

DS ABM

DocuSign Envelope ID: 3AF4BBF2-642B-4AC4-9A61-0787933464A9

Comparecen igualmente: **(iii) W 20 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número cuatrocientos once (411) del veinticinco (25) de febrero del dos mil (2000), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 27 de Junta de Socios del veintiséis (26) de agosto de dos mil catorce (2014), debidamente inscrita el veintisiete (27) de octubre de dos mil catorce (2014) bajo el Número 01879673 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 830.084.348-9, representada en este Otrosí por **JOSÉ ALEJANDRO ATUESTA MALDONADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.131.200, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 3); **(iv) K-38 S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado Sin Número de Asamblea de Accionistas del veintiuno (21) de julio de dos mil quince (2015), debidamente inscrito el quince (15) de septiembre de dos mil quince (2015) bajo el Número 02019506 del Libro IX, identificada con NIT. 900.888.703-5, representada en este Otrosí por **LUIS FERNANDO ATUESTA MALDONADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.123.048, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 4); **(v) CAMILO ATUESTA MALDONADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.223.257, quien actúa en su propio nombre y representación; **(vi) RAFAEL ANTONIO ATUESTA MALDONADO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.145.659, quien actúa en su propio nombre y representación; **(vii) MARÍA DEL PILAR ATUESTA MALDONADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 41.407.076, quien actúa en su propio nombre y representación; y **(viii) ÁNGELA MARÍA ATUESTA MALDONADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 51.674.917, quien actúa en su propio nombre y representación, en señal de conocimiento y aceptación del contenido el presente Otrosí.

DocuSigned by:
W-20 Sociedad por acciones simplificada SAS
AC384E25DDB9451...

W 20 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.
JOSÉ ALEJANDRO ATUESTA MALDONADO
Representante Legal

DocuSigned by:
k 38 SAS
811B4A7BCB484D1...

K-38 S.A.S.
LUIS FERNANDO ATUESTA MALDONADO
Representante Legal

DocuSign Envelope ID: 3AF4BBF2-642B-4AC4-9A61-0787933464A9

DocuSigned by:
CAMILO ATUESTA
06A428A8C73143E...

CAMILO ATUESTA MALDONADO

C.C. No. 19.223.257

DocuSigned by:
rafael atuesta
38884588649F451...

RAFAEL ANTONIO ATUESTA MALDONADO

C.C. No. 79.145.659

DocuSigned by:
E3FB3B4263D4462...

MARÍA DEL PILAR ATUESTA MALDONADO

C.C. No. 41.407.076

DocuSigned by:
angela atuesta
38042EEC1B3D422...

ÁNGELA MARÍA ATUESTA MALDONADO

C.C. No. 51.674.917

DocuSign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: B54C2AB46B644B0E85819CCD9EF7007C
Estado: Completado
Asunto: Aplicar DocuSign a: ALCANCE RADICADO PERMISO DE VENTAS MOLINO ETAPA 4.docx.pdf
Sobre de origen:
Páginas del documento: 1
Firmas: 1
Autor del sobre:
Páginas del certificado: 7
Iniciales: 0
Braian Camilo Barreto Puentes
Firma guiada: Activado
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Sello del identificador del sobre: Activado
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco
Bogotá, Cundinamarca 111111
braian.barreto@constructorabolivar.com
Dirección IP: 200.122.237.66

Seguimiento de registro

Estado: Original
09/06/2022 16:28:18
Titular: Braian Camilo Barreto Puentes
braian.barreto@constructorabolivar.com
Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Carlos Alfonso Sierra Galindo carlos.sierra@constructorabolivar.com GERENTE PROYECTOS ESPECIALES Constructora Bolivar Bogota S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)	 Adopción de firma: Imagen de firma cargada Firmado a través del enlace enviado a carlos.sierra@constructorabolivar.com Utilizando dirección IP: 191.156.189.195	Enviado: 09/06/2022 16:28:45 Visto: 10/06/2022 15:34:05 Firmado: 10/06/2022 15:34:15

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:
Aceptado: 10/06/2022 15:34:05
ID: dffcc176-1519-4a10-8c0d-2fbda1bdd8d6

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora

Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora

Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora

Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora

Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora

Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	09/06/2022 16:28:45
Certificado entregado	Seguridad comprobada	10/06/2022 15:34:05
Firma completada	Seguridad comprobada	10/06/2022 15:34:15
Completado	Seguridad comprobada	10/06/2022 15:34:15

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos

TERMINOS Y CONDICIONES

DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

DEFINICIONES PREVIAS:

- **Docusign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:

a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A.ó de CB Hoteles & Resorts S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según corresponda.
d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica Docusign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica Docusign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite “ ***Tratamiento de Datos Personales”***, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica Docusign publicados en: https://www.docusign.com.es/empresa/condiciones-de-uso/web

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica Docusign.

a. Sistema de Firma Electrónica Docusign:

El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

"*Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente"*.

Docusign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoría completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

b. Capacidad:

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

c. Declaraciones:

El usuario de la plataforma Docusign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, <u>será única y exclusivamente</u> con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma Docusign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatuarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma Docusign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma Docusign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma Docusign.

d. Veracidad de los datos:

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma Docusign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma Docusign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por el inadecuado uso del Sistema.

f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica Docusign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

g. Obligaciones especiales del Usuario:

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma Docusign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. (según corresponda), cuando:

- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;

- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

Nota: Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

h. Tratamiento de Datos Personales:

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles

& Resorts S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma Docusign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **CB Hoteles & Resorts S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: proteccion_datos@zuana.com.co;
- Dirección física: Carrera 2 # 6 – 80 Avenida Tamacá Bello Horizonte en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: https://www.zuana.com/politica-de-privacidad-de-datos-personales

i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A.

j. Legislación aplicable

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma Docusign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

k. Aceptación de términos y condiciones:

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.