

**CONTRATO DE CESION DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE PROMITENTE  
VENDEDOR DERIVADA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL  
INMUEBLE 6-0707 PERTENCIENTE AL PROYECTO OBRA ANDALUCÍA**

**ANDRES PEREZ LINAZA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.672.378 .expedida en Envigado. actuando en nombre y representación de la sociedad **OBRASDÉ S.A.S.** identificada con el NIT 900.148.223-7, quien para los efectos del presente contrato se denominará el **CEDENTE** y por otra parte **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato y que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI OBRASDÉ – ANDALUCÍA**, con NIT 900.531.292-7 quien para los efectos del presente contrato se denominará el **CESIONARIO**, hemos acordado celebrar el presente contrato de cesión de posición contractual de promitente vendedor, el cual se regirá por las cláusulas que se indican a continuación, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

1. Que mediante documento privado del 26 de junio de 2015 se celebró entre OBRASDÉ S.A.S. en calidad de FIDIECOMITENTE B (en adelante el FIDEICOMITENTE) y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al Patrimonio autónomo denominado “FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA” (en adelante el FIDEICOMISO) a través del cual se adelanta el PROYECTO “OBRA ANDALUCÍA” (en adelante el PROYECTO).
2. Que en el FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA se estipuló que el FIDEICOMITENTE suscribiría contratos de promesa de compraventa con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y de manera previa a la suscripción de las escrituras públicas de transferencia a título de venta, efectuaría la cesión de su posición contractual a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para que ésta comparezca a transferir las unidades inmobiliarias en su calidad de propietario fiduciario, pero continuando en cabeza exclusiva del FIDEICOMITENTE todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta. Lo anterior, teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE es el único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
3. Que mediante documento privado del 06 DICIEMBRE DE 2017 , el CEDENTE en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, celebró con **CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ,** en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble (en adelante el CONTRATO), para la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) 6-0707 perteneciente(s) al PROYECTO OBRA ANDALUCÍA. (en adelante el CONTRATO DE PROMESA).
4. Que, en virtud del CONTRATO DE PROMESA, el PROMITENTE VENDEDOR se obligó con el PROMITENTE COMPRADOR para que una vez terminado el PROYECTO y cumplidas la totalidad de condiciones y obligaciones derivadas del CONTRATO DE PROMESA, se transfieran a

favor del PROMITENTE COMPRADOR las siguientes Unidades Inmobiliarias:

**6-0707**

5. Que es voluntad del CEDENTE, ceder a favor del CESIONARIO, su posición contractual de PROMITENTE VENDEDOR en el CONTRATO DE PROMESA, para que la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO y en calidad de VENDEDORA, proceda a transferir a título de venta a favor del PROMITENTE COMPRADOR la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en mención, aclarando que la escritura de transferencia a título de venta igualmente será suscrita por el FIDEICOMITENTE como único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
6. Que en virtud de las anteriores consideraciones, las partes hemos acordado suscribir el presente contrato de cesión de la posición contractual de PROMITENTE VENDEDOR, el cual se registrará por las siguientes:

### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. - OBJETO:** El CEDENTE cede a favor del CESIONARIO, la posición contractual de PROMITENTE VENDEDOR derivada del CONTRATO DE PROMESA, sólo en lo relativo a comparecer en calidad de propietario fiduciario de los inmuebles a efectuar la venta, pero continuando en cabeza exclusiva del FIDEICOMITENTE todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta. Lo anterior, teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE es el único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal, así como los demás derechos y obligaciones que le corresponden en el CONTRATO DE PROMESA.

**SEGUNDA. - MANIFESTACIÓN ESPECIAL:** El CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del CONTRATO DE PROMESA, y que por lo tanto se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones relacionadas con la escrituración de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) y derivadas de dicho contrato, quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Por su parte, el CEDENTE declara que comparecerá a suscribir la escritura que dé cumplimiento al CONTRATO DE PROMESA asumiendo todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta y siendo el único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.

**TERCERA. - RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE:** El CEDENTE responderá ante el CESIONARIO por la existencia de los derechos cedidos en virtud del presente contrato.

**CUARTA. -** En virtud de la presente cesión, el CESIONARIO adquiere la posición contractual de PROMITENTE VENDEDOR en el CONTRATO DE PROMESA, en lo que respecta a la suscripción de la escritura pública de compraventa de la(s) unidad(es) inmobiliaria(a) prometida(s) en venta.

**QUINTA. - VALOR DE LA CESION:** La presente cesión se realiza a TÍTULO GRATUITO y en consecuencia no habrá lugar al pago de suma alguna de una de las partes en favor de la otra.

**SEXTA: EFECTOS DE LA CESIÓN:** El presente contrato de Cesión produce efectos entre el CEDENTE y el CESIONARIO desde la fecha de celebración del presente acto. Igualmente produce plenos efectos respecto del contratante cedido desde la fecha de suscripción de este documento, como quiera que dicho contratante aceptó expresamente la cesión de la posición de PROMITENTE VENDEDOR en favor de la FIDUCIARIA desde la fecha de celebración del CONTRATO DE PROMESA.

**SÉPTIMA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES.** El CEDENTE manifiesta, y así lo acepta expresamente el CESIONARIO, que continúa con el cien por ciento (100%) de los derechos y obligaciones relacionados con la ejecución del

PROYECTO, en consideración a su calidad de constructor, así como las demás obligaciones no cedidas, razón por la cual comparecerá como responsable del saneamiento legal, en las escrituras públicas mediante las cuales el CESIONARIO transfiera la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a título de venta a favor del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). A su vez las partes declaran que el CESIONARIO asumirá la posición contractual de PROMTIENTE VENDEDOR única y exclusivamente con relación a la obligación de transferir el dominio de(las) unidad(es) inmobiliaria(s) y el derecho a recibir el correspondiente precio.

**OCTAVA.** - La presente cesión constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal celebrado entre las partes con anterioridad al presente.

**NOVENA. - IMPUESTOS Y GASTOS:** Todos los gastos e impuestos que se llegaren a causar con ocasión de la presente cesión, serán asumidos por el CEDENTE.

Para constancia se firma el presente documento por las partes en dos ejemplares al mismo tenor en Caldas, a los 25 días del mes de marzo del año 2018.

**EL CEDENTE,**

---

**ANDRES PEREZ LINAZA**  
C.C. 98.672.378

**EL CESIONARIO,**

---

**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A**

**PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)**  
**(ES)**

---

**CARLOS EDUARDO VASQUEZ**  
**GUTIERREZ**  
CC: NO. 8.389.895

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE 6-0707

Entre los suscritos a saber, de una parte, **ANDRES PEREZ LINAZA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.672.378, expedida en Envigado, quien actúa en su calidad de representante legal suplente de **OBRASDÉ S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con NIT No. 900.148.223, con domicilio principal en la ciudad de Medellín (el "**Promitente Vendedor**"); Y de la otra **CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ**, mayor de edad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 8.389.895 expedida en Bello, domiciliado(a) en el municipio de Antioquia - Medellín, de estado civil Casado(a) (el "**Promitente Comprador**"). A quienes individualmente se hará referencia como "**Parte**" y colectivamente como las "**Partes**", han convenido celebrar un **Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble** (el "**Contrato**"), el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en los no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza:

### **CLÁUSULA PRIMERA DEFINICIONES**

Los títulos de las Cláusulas y de los numerales se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan o restringen el alcance y la intención del presente Contrato.

Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva o según la legislación que las trate, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

Para los efectos del Contrato, los siguientes términos con letra capital tendrán el significado que se especifica en esta Cláusula, los cuales podrán ser usados tanto en singular como en plural:

1. **Proyecto:** Se entenderá por tal el proyecto denominado "**Obra Andalucía**", el cual constará de seiscientos treinta y uno (631) unidades de vivienda de interés social (VIS), desarrolladas en dos (2) etapas, conformada por tres (3) torres cada una. La Primera Etapa contará con aproximadamente trescientos treinta y tres (333) apartamentos y la Segunda Etapa con aproximadamente doscientos noventa y ocho (298) apartamentos. El Proyecto contará con un aproximado de cuarenta (40) parqueaderos de visitantes para vehículos, ciento veinticuatro (124) de motos de visitantes y las respectivas zonas comunes.
2. **Fideicomiso:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FAI-ObrasdÉ-Andalucía; destinado a la recepción y administración de los bienes aportados por los fideicomitentes y a la construcción del Proyecto.
3. **Fiduciaria:** Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., la cual obrará como vocera y administradora del Fideicomiso.
4. **Constructor:** Es la sociedad ObrasdÉ S.A.S, la cual ostenta la calidad de Promitente Vendedor en virtud del presente Contrato, y adelantará por su exclusiva cuenta y riesgo la construcción del Proyecto.
5. **Lote o Lotes:** Mención singular o conjunta a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-423574 y 001-423576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur o aquellos que con posterioridad a la suscripción del presente Contrato se aporten al Fideicomiso, sobre los cuales se desarrollará el Proyecto. Los Lotes serán englobados en una sola unidad, para posterior división material, de la que se desprenderá un inmueble de aproximadamente **55.02** metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria aún por asignar por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur
6. **Carta de Instrucciones:** Es el documento suscrito durante la Etapa Preoperativa del Proyecto, por las personas interesadas en adquirir unidades privadas en el mismo y en calidad de Encargantes, previo a la suscripción del presente Contrato. La Carta de Instrucciones se suscribió para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que pagó a la Fiduciaria el interesado en el inmueble, y que se entregaran al Promitente Vendedor al cumplimiento de las condiciones de giro, para que éste las invierta en la ejecución del Proyecto.
7. **Fase Preoperativa:** Fase que tiene por objeto que el Fideicomitente obtenga las condiciones de inicio de la respectiva etapa del Proyecto.
8. **Fase Operativa:** Fase que inicia al momento en que se cumplan las condiciones estipuladas en el Fideicomiso para que la Fiduciaria decrete el punto de equilibrio y entregue al Promitente Vendedor los recursos que administra, de tal forma que éste pueda destinarlos al desarrollo y construcción del Proyecto.
9. **Inmueble:** Apartamento o unidad inmobiliaria que resultará de la construcción del Proyecto, el cual se identificará tal como consta en la cláusula segunda del Contrato. La adquisición jurídica y material del Inmueble es la causa por la cual se celebra el presente Contrato entre

el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN**

**2.1** El Promitente Vendedor se obliga a transferir a título de Compraventa al Promitente Comprador, y éste a su vez se obliga a adquirir del primero a igual título, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) Inmueble(s):

- a. Identificada como apartamento No. 6-0707 , el cual hace parte del Proyecto.
- b. El Inmueble se ejecutará sobre los Lotes, propiedad del fideicomiso FAI obrasdó – Andalucía, identificado con NIT No. 900.531.292-7, cuya vocera es la Fiduciaria.

**2.2 Descripción del Inmueble.** El Inmueble contará con un área total aproximada de CINCUENTA Y CINCO CON DOS metros cuadrados (55.02 m<sup>2</sup>). No obstante la mención del área construida, el Inmueble se venderá como cuerpo cierto.

**2.3 Especificaciones del Inmueble.** El Inmueble será construido en un sistema de muro vaciado en concreto con una altura de 2,30 mts.

**2.4 Nomenclatura del Proyecto.** La nomenclatura actual del Proyecto es Cr. 48 # 127S 22 Barrio Andalucía Caldas Antioquia , la cual podrá variar por disposiciones catastrales o prediales del municipio, sin constituir una variación en el Inmueble.

**2.5** El Inmueble se enajena con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y estado de habitabilidad. Por tratarse de una vivienda de interés social, se entrega sin ningún tipo de acabados de obra blanca, lo cual se denomina “obra gris”.

**2.6** El Inmueble contará con las acometidas necesarias para la conexión de servicios públicos esenciales en cumplimiento de las disposiciones del régimen legal de vivienda. La conexión, aparatos telefónicos y medidor de gas deberán ser tramitados y adquiridos por el Promitente Comprador directamente con terceros o las entidades prestadoras de los servicios.

**2.7** El Inmueble será edificado y entregado de acuerdo con los planos estructurales y arquitectónicos aprobados por la licencia de urbanización y construcción No. 110 del 23 de octubre de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, modificada parcialmente por la Resolución 5809 del 28 de diciembre de 2015 de la misma entidad, y demás modificaciones.

**2.8** El Promitente Vendedor se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del proyecto, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

## **CLÁUSULA TERCERA**

### **REFORMAS Y ACABADOS**

**3.1 Estado del Inmueble.** El Inmueble será entregado sin ningún tipo de reforma o acabado de obra blanca, por lo que se entiende acabado en su naturaleza de vivienda de interés social y bajo las condiciones técnicas, urbanísticas y arquitectónicas que ordena el régimen legal de vivienda subsidiada.

En todo caso el Inmueble se enajena con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y estado de ser usado.

**3.2** En caso de que al Promitente Comprador se le entreguen medios informativos como catálogos promocionales, planos ambientados, render o cualquier otro medio escrito de información del Proyecto, se entenderá que los mismos son ilustrativos y no generan ningún tipo de obligación para las Partes.

**3.3** En caso de que el Promitente Comprador ejecute reformas o acabados de obra blanca sin cumplir con las indicaciones o manuales entregados por el Promitente Vendedor o las normas urbanísticas aplicables, las garantías inmobiliarias, civiles y comerciales expirarán de manera inmediata por destinación o uso indebido del Inmueble.

El Promitente Vendedor no otorgará ningún tipo de garantía sobre reformas o acabados de obra blanca que realice el Promitente Comprador o dependientes de éste, aun cuando las mismas hayan sido ejecutadas de acuerdo a manuales de uso de la vivienda. El Promitente Comprador no podrá modificar o intervenir de ninguna forma la fachada de la edificación que alberga el Inmueble.

## **CLÁUSULA CUARTA**

### **TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

El Promitente Vendedor manifiesta que el Proyecto se está llevando a cabo sobre unos lotes de terreno con matriculas inmobiliarias No. 001-423574 y 001-423576, propiedad del fideicomiso “FAI obrasdó – Andalucía”, identificado con el NIT 900.531.292-7.

El Promitente Vendedor se obliga a tener el Inmueble en su patrimonio al momento de la transferencia del dominio al Promitente Comprador.

**CLÁUSULA QUINTA**  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**5.1 Régimen de Propiedad Horizontal.** El Proyecto estará sometido al régimen de propiedad horizontal contemplado por la Ley 675 de 2001 o la norma que lo modifique o sustituya, reglamentación que será elaborada por el Promitente Vendedor antes de la entrega material del Inmueble y que el Promitente Comprador acepta, se obliga a conocer y cumplir en todos sus apartes. También se obliga a cumplir con lo estipulado en el reglamento ambiental del Proyecto.

Antes de iniciar los trabajos de acabados en el Inmueble, el Promitente Comprador deberá cumplir con las condiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**5.2 Obligaciones del Promitente Comprador.** El Promitente Comprador se obliga a: **i)** respetar y acatar el reglamento de propiedad horizontal del edificio o torre; **ii)** pagar desde el momento de la entrega del Inmueble, a cualquier título, todas las obligaciones pecuniarias que sean necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado al Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal y; **iii)** pagar las multas que tengan su origen en dicho reglamento.

**5.3 Declaración del Promitente Comprador.** El Promitente Comprador declara conocer y acatar que cualquier reforma, modificación, ampliación o ajuste en el Inmueble requerirá la aprobación de la asamblea general de propietarios de la urbanización y, eventualmente, generará la reforma al reglamento de propiedad horizontal, lo cual se llevará a cabo bajo el quórum y mayorías impuestas por la Ley 675 de 2001 o la norma que la reemplace. Esto sin perjuicio de las eventuales licencias urbanísticas que se requieran previamente a la ejecución de las obras civiles.

**CLÁUSULA SEXTA**  
**PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO**

**6.1 El Precio de venta.** El Promitente Comprador pagará a la Fiduciaria y en favor del Promitente Vendedor la suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES pesos (\$98,000,000) moneda legal colombiana (el "**Precio**"), como precio total de la compraventa; siempre y cuando no supere los ciento treinta y cinco (135) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al momento de la escrituración.

El Precio del Inmueble será pagado en la cuenta a través del encargo de inversión aperturado en la Fiduciaria. El Promitente Comprador se obliga a enviar los soportes de pago al correo electrónico **carteraobraandalucia@ventasde.com.co** o a la dirección física de la sala de ventas del Proyecto.

**6.2 Modalidad de pago.** El Promitente Comprador deberá especificar al momento de la firma del presente Contrato si pagará la suma de SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL (\$73,500,000), correspondiente a la cuota final, con recursos propios o con la obtención de un crédito hipotecario.

Dicha forma de pago será ratificada con seis (6) meses de anticipación a la fecha dispuesta para la firma de la escritura pública, mediante la presentación de la carta de pre aprobación del crédito o de una carta donde manifieste que pagará con recursos propios.

**6.3 Forma de pago.** Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor el precio de la siguiente forma:

**6.3.1** La cuota inicial es equivalente a una suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES (\$98,000,000) la cual se pagará como se indica a continuación.

<b>Cuota</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha (d/m/a)</b>
separación	\$1,000,000	03 agosto 2015
cuota 01	\$783,333	03 septiembre 2015
cuota 02	\$783,333	03 octubre 2015
cuota 03	\$783,333	03 noviembre 2015
cuota 04	\$783,333	03 diciembre 2015
cuota 05	\$783,333	03 enero 2016
cuota 06	\$783,333	03 febrero 2016
cuota 07	\$783,333	03 marzo 2016
cuota 08	\$783,333	03 abril 2016

cuota 09	\$783,333	03 mayo 2016
cuota 10	\$783,333	03 junio 2016
cuota 11	\$783,333	03 julio 2016
cuota 12	\$783,333	03 agosto 2016
cuota 13	\$783,333	03 septiembre 2016
cuota 14	\$783,333	03 octubre 2016
cuota 15	\$783,333	03 noviembre 2016
cuota 16	\$783,333	03 diciembre 2016
cuota 17	\$783,333	03 enero 2017
cuota 18	\$783,333	03 febrero 2017
cuota 19	\$783,333	03 marzo 2017
cuota 20	\$783,333	03 abril 2017
cuota 21	\$783,333	03 mayo 2017
cuota 22	\$783,333	03 junio 2017
cuota 23	\$783,333	03 julio 2017
cuota 24	\$783,333	03 agosto 2017
cuota 25	\$783,333	03 septiembre 2017
cuota 26	\$783,333	03 octubre 2017
cuota 27	\$783,333	03 noviembre 2017
cuota 28	\$783,333	03 diciembre 2017
cuota 29	\$783,333	03 enero 2018
cuota 30	\$783,343	03 febrero 2018
pago final	\$73,500,000	03 marzo 2018

**6.3.1.1** Las fechas indicadas representarán el último día de plazo para el pago.

**6.3.1.2** En caso de incumplirse con el pago de alguna de las cuotas, el Promitente Vendedor estará facultado para escoger a discreción entre: **i)** el cobro de intereses de mora a la máxima tasa legal vigente, a partir del día inmediatamente siguiente y hasta la fecha efectiva en que se pague, o; **ii)** dar por terminado el Contrato por incumplimiento, con retención de las arras confirmatorias penales.

La cuota final del precio del Inmueble, es decir la suma de SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL (\$73,500,000 ) , se pagará con el producto de un crédito hipotecario otorgado al Promitente Comprador por una entidad financiera acreditada, o con recursos propios. De lo cual el Promitente Comprador deberá dejar expresa constancia en el presente Contrato:

Forma de Pago	Diligenciar la casilla correspondiente (X)
Recursos Propios	
Crédito hipotecario	X

**6.3.2.1** Si el Promitente Comprador estipula que pagará la cuota final con recursos propios, deberá hacerlo a más tardar treinta (30) días calendario después de la fecha del pago No. Pago final, establecido como última cuota de la cuota inicial.

**6.3.2.2** Si el Promitente Comprador declara que la cuota final se pagará con el producto de un crédito hipotecario, pero el valor a desembolsar por la entidad bancaria es inferior al crédito solicitado, el Promitente Comprador asumirá el valor faltante para completar la totalidad de la obligación.

**6.4** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que el pago de la cuota final no está sujeto a la entrega material del Inmueble, o a la realización de una visita al sitio de la obra.

**6.5 Incumplimiento en el pago de las cuotas.** El o; ii) Terminar el contrato por incumplimiento, previa instrucción a la Fiduciaria para que retenga las sumas de dinero entregadas por incumplimiento en el pago por parte del Promitente Comprador de cualquiera de las obligaciones pecuniarias contenidas en este Contrato, o en cualquier documento que se considere integrado a éste, facultará al Promitente Vendedor para: i) cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley, pagaderos por mensualidades vencidas concepto de arras confirmatorias penales.

**6.6 Imputación de pagos.** Los pagos que efectúe el Promitente Comprador, que cuenten con el debido soporte enviado al Promitente Vendedor bajo el procedimiento que para el efecto se indique, serán aplicados en primer lugar a los intereses que tenga pendientes de pago y los excedentes se abonarán al precio del Inmueble, tal como lo establecen las leyes civiles. Todos los pagos que realice el Promitente Comprador deberán ser identificados con su cédula de ciudadanía o documento que haga las veces.

**6.7 Lugar autorizado para pagos.** Los pagos deberán ser entregados a la Fiduciaria directamente o a través del servicio PSE. En la obra y en la sala de ventas del Proyecto, así como en las sedes o domicilios de las entidades asociadas, queda expresamente prohibida la recepción de pagos, cuotas o abonos del Precio, ya sea en dinero efectivo o en cheques.

**6.8 Acciones en caso de incumplimiento.** El incumplimiento en los pagos dará derecho al Promitente Vendedor a exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudas junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercer contra el Promitente Comprador.

## **CLÁUSULA SÉPTIMA** **CRÉDITO HIPOTECARIO**

**7.1 Solicitud del crédito.** El Promitente Comprador será el exclusivo encargado de adelantar los procedimientos para la obtención de un crédito en una entidad financiera. Por lo tanto, con una antelación mínima de seis (6) meses a la fecha de la escrituración del Inmueble, deberá ratificar esta forma de pago mediante carta de pre-aprobación.

Será de la exclusiva responsabilidad del Promitente Comprador el cumplimiento de los requerimientos para obtener el crédito dentro de la vigencia de dicha carta de pre-aprobación. Por lo tanto, si la entidad financiera al realizar el estudio de crédito, le solicita al Promitente Comprador documentación adicional, éste estará obligado a aportarla dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, bajo la consecuencia de terminarse el Contrato por este incumplimiento y dando lugar a las penalidades estipuladas.

El Promitente Comprador declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al Promitente Vendedor.

El Promitente Vendedor no contraerá responsabilidad alguna por la tramitación del crédito, la obtención de la carta de aprobación, su vigencia, la determinación de tasas de interés subsidiadas o no subsidiadas, o el efectivo desembolso del crédito; estos eventos se adelantarán bajo la exclusiva cuenta y riesgo del Promitente Comprador, y en ningún caso se entenderá el incumplimiento del Promitente Vendedor por la no realización de dichos procedimientos o la negación del crédito.

**7.2** El pago de la cuota final mediante un crédito hipotecario deberá hacerse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la escrituración del Inmueble.

**7.3 No solicitud del crédito.** Si llegados seis (6) meses previos a la escrituración del Inmueble, el Promitente Comprador no ha presentado la carta de pre-aprobación del crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera, el Promitente Vendedor podrá declarar el incumplimiento del Contrato, dando instrucción a la Fiduciaria para que proceda a la restitución de los recursos y a la retención de las arras confirmatorias penales, para lo cual el Promitente Comprador autorizó a la Fiduciaria con la suscripción del Encargo de Vinculación.

El Promitente Comprador declara que la devolución de los recursos aportados se hará de conformidad con el procedimiento estipulado en el presente documento.

En el evento en que se vaya a terminar el Contrato, si ya se hubiere hecho entrega material del Inmueble, el Promitente Comprador deberá restituirlo simultáneamente al reembolso de los recursos por parte de la Fiduciaria, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del Promitente Vendedor.

**7.4 Negación o aprobación parcial del crédito.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, la entidad financiera no le otorga el crédito al Promitente Comprador, o se lo otorga parcialmente, éste deberá tramitar un nuevo crédito hipotecario dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la negación o comunicar por escrito al Promitente Vendedor que pagará la suma de dinero pendiente con recursos propios; pasado este término sin que el Promitente Comprador obtenga dicho crédito, el Promitente Vendedor terminará y resolverá el presente Contrato, para lo cual instruirá a la Fiduciaria para que restituya al Promitente Comprador las sumas de dinero por él aportadas, de conformidad con el procedimiento estipulado en este Contrato, y para retener las arras confirmatorias penales, en caso de aplicar.

Los recursos serán restituidos al Promitente Comprador sin intereses de ninguna clase, y dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta por escrito el Promitente Vendedor a la Fiduciaria. En este evento, si ya se hubiere hecho entrega material del Inmueble al Promitente Comprador, éste deberá restituirlo simultáneamente al reembolso de los recursos, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del Promitente Vendedor.

**7.5 Incumplimiento del Promitente Comprador.** Se configurará el incumplimiento del Promitente Comprador, con relación a las obligaciones de trámite y gestión del crédito hipotecario, en los siguientes eventos:

**7.5.1** Cuando la entidad financiera desistiere o negare el crédito por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el Promitente Comprador presentó.

**7.5.2** Cuando la entidad financiera desistiere o negare el crédito porque el Promitente Comprador no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.

**7.5.3** Cuando el Promitente Comprador pierda su empleo por motivos que le sean atribuibles. Todo motivo de terminación del contrato laboral se presumirá atribuible al Promitente Comprador, salvo que demuestre lo contrario.

**7.5.4** Si llegados seis (6) meses previos a la escrituración del Inmueble, el Promitente Comprador no ha presentado la carta de pre-aprobación del crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera. Como consecuencia del incumplimiento, el Promitente Vendedor procederá a dar por terminado inmediata y unilateralmente este Contrato sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya el Promitente Comprador para que el Promitente Vendedor instruya a la Fiduciaria a retener el valor de las arras confirmatorias penales estipuladas más adelante, y a restituir los aportes de acuerdo al procedimiento previsto en el presente Contrato.

**7.6 Suspensión de la entrega material.** Adicionalmente, el Promitente Vendedor podrá suspender el procedimiento de entrega del Inmueble cuando el Promitente Comprador incumpla con la obligación de gestionar la aprobación del crédito hipotecario o su desembolso, o en todo caso adeude suma en favor del Promitente Vendedor.

**7.7 Intereses de subrogación.** En el evento en que el Promitente Comprador decida pagar la cuota final del precio con el producto de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera, éste reconocerá y pagará intereses moratorios mensuales anticipados, liquidados a la tasa máxima mensual del interés bancario corriente, o intereses a la tasa de subrogación, en el caso del banco que otorgue el crédito constructor, si pasados treinta (30) días calendario a partir de la fecha de escrituración, el Promitente Vendedor no ha recibido el desembolso; los intereses se causarán a partir del día inmediatamente siguiente al vencimiento de los treinta (30) días corrientes relacionados y hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

**7.8 Requerimientos.** El Promitente Comprador cuenta con un plazo máximo de quince (15) días calendario contados a partir de la entrega del reglamento de propiedad horizontal por parte del Promitente Vendedor al Promitente Comprador, para pagar los avalúos, estudios de títulos y demás requerimientos que procedan en virtud del crédito hipotecario que llegare a adquirir.

## **CLÁUSULA OCTAVA**

### **PROCEDIMIENTO DE RESTITUCIÓN DE RECURSOS**

En los casos en que proceda la devolución de los recursos aportados por el Promitente Comprador, ésta se realizará mediante depósito, transferencia o consignación a la cuenta AHORROS, No. 100-526968-05 del banco BANCOLOMBIA, a nombre de CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ, cuya titularidad acredita mediante la presentación de la respectiva certificación bancaria. Todo ello dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la verificación de la causal de devolución de recursos.

En caso de no poderse realizar la devolución de los recursos a la cuenta bancaria anteriormente relacionada, éstos serán consignados a órdenes del Promitente Comprador en un fondo de las Carteras Colectivas administrado por la Fiduciaria a elección de esta última; para este efecto, el Promitente Comprador confiere mandato especial, expreso e irrevocable al Promitente Vendedor, para que éste abra a su nombre el mencionado fondo de la Cartera Colectiva.

Adicionalmente, en los casos en que proceda a la retención de las arras confirmatorias penales, los recursos serán restituidos previo descuento de ésta y del cuatro por mil (\$ 4 x \$ 1.000) que se genere como consecuencia de la operación de devolución. En caso de solicitarse la devolución de los recursos mediante cheque o transferencia electrónica, serán descontados los costos asociados a estas transacciones.

**CLÁUSULA NOVENA**  
**LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO**

**9.1 Libertad de gravámenes y limitaciones al dominio.** El Promitente Vendedor manifiesta que el Inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a éste, y se compromete a entregarlo al momento de la escrituración, libre de todo gravamen y limitación al dominio, como desmembraciones de la propiedad, condiciones resolutorias, registro de actos que lo pongan fuera del comercio, condiciones resolutorias al dominio, y que, por consiguiente, obligará a acudir al saneamiento del derecho de dominio que promete en venta, en los casos en que determine la ley. Excepción hecha de las servidumbres afectadas a infraestructura de servicios públicos domiciliarios y del régimen de propiedad horizontal que se constituirá.

**9.2 Obligación de saneamiento.** El Promitente Vendedor se obliga a sanear por evicción o por vicios redhibitorios, en los casos y términos que establece la ley.

**9.3 Extinción de las garantías inmobiliarias.** El Inmueble se deberá destinar a vivienda exclusivamente. Cualquier variación en el uso o destinación generará la extinción de las garantías inmobiliarias, sin perjuicio de las infracciones urbanísticas en que incurra el Promitente Comprador.

**9.4** El Promitente Vendedor declara que el Inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a éste, y se compromete a entregarlo en los términos estipulados en el presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA**  
**ENTREGA MATERIAL**

**10.1 Fecha de la entrega material del Inmueble.** La entrega material del Inmueble al Promitente Comprador, o a quien éste designe en debida forma, se realizará a los Veinticinco( 25) meses después de la declaratoria por parte de la Fiduciaria del punto de equilibrio de la primera etapa del Proyecto, prorrogable por 6 meses mas.

No obstante, lo anterior, el Promitente Vendedor estará facultado para renunciar al término entre la fecha de escrituración y la entrega material, teniendo en cuenta que es un término constituido en su favor.

Así mismo, este plazo señalado podrá ampliarse incluso por un periodo mayor, cuando el retraso en la entrega no sea imputable al Promitente Vendedor, esto es, que haya operado un caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando se informe previamente y por escrito al Promitente Comprador.

**10.2 Citación.** El Promitente Vendedor citará al Promitente Comprador para la entrega material mediante comunicación escrita enviada a la dirección que consta en el presente Contrato y entregada bajo recibo personal, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles; en la citación se deberá indicar la fecha y hora de presentación en el lugar de ubicación del Inmueble.

Si el Promitente Comprador manifiesta que no le es posible asistir a la citación y acredita una justa causa, el Promitente Vendedor indicará nueva fecha y hora para la firma de la escritura pública, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles.

**10.3 No comparecencia.** Las Partes pactan que después de una (1) citación debidamente notificada al Promitente Comprador para la recepción del Inmueble sin que éste comparezca a recibirlo, y sin que de manera previa haya cancelado la cita mediante comunicación escrita, motivada por un evento de fuerza mayor, el Promitente Vendedor estará facultado a su discreción para:

- a. Instruir a la Fiduciaria para dar por terminado el Contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, por lo cual se entenderá el incumplimiento del Promitente Comprador, quien deberá pagar la suma indicada como arras confirmatorias penales.
- b. Proceder a la entrega material mediante el envío de las llaves por correo postal certificado, a la dirección de notificación estipulada en el presente Contrato La entrega material se entenderá surtida el día de recibo de las llaves.

**10.4 Compensación.** Si el Promitente Vendedor no entrega el Inmueble dentro del plazo conferido o su prórroga, deberá reconocer a título de compensación una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5 %) nominal mensual sobre los recursos que el Promitente Comprador haya pagado en favor del Fideicomiso Recursos, a la fecha en que debía hacerse la entrega material. Dicha suma convencional será pagadera siempre y cuando el Promitente Comprador no haya incurrido en mora en ninguna de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado según el presente Contrato, en caso contrario, el Promitente Vendedor no estará obligado a pagar esta compensación.

La compensación se causará pasados treinta (30) días calendario siguientes a la fecha prevista para la entrega material, y hasta la fecha en que efectivamente se haga entrega del Inmueble o hasta por seis (6) meses.

Para el reconocimiento de esta compensación, el Promitente Comprador deberá suscribir un otrosí al Contrato con el Promitente Vendedor, en el cual consten las sumas graduales que serán canceladas por el Promitente Vendedor en favor del Promitente Comprador, como consecuencia del incumplimiento en la entrega del Inmueble, dentro de los términos y bajo las condiciones originalmente señalados.

Las Partes acuerdan que por el hecho de pagarse esta compensación, no se entenderá el incumplimiento del presente Contrato por parte del Promitente Vendedor y no habrá lugar a que se le aplique la retención de las arras confirmatorias penales.

La entrega material será notificada por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha prevista, mediante el envío de una comunicación escrita a la dirección física que conste en el Contrato, la cual deberá contener el día y la hora para comparecer.

Si el Promitente Comprador no recibe el Inmueble en la fecha indicada, cesará a partir de este momento la obligación del pago de la compensación.

**10.5 Entrega a título de mera tenencia.** Si la entrega material se realiza con anterioridad a la suscripción de la escritura pública de compraventa, se entiende que aquella se realiza a título de mera tenencia y las Partes están obligadas a suscribir un documento con alcance legal que así lo determine. Por la celebración del negocio prometido o por su resolución, se entiende extinguida la mera tenencia.

Todo deterioro o afectación que sufra el Inmueble entregado a título de mera tenencia, como consecuencia de un hecho imputable al Promitente Comprador o sus dependientes, correrá por la exclusiva cuenta y riesgo del Promitente Comprador; adicionalmente, correrán por cuenta del Promitente Comprador los costos, gastos e impuestos que se generen en o por el Inmueble a partir de la entrega a título de mera tenencia.

Estará prohibida cualquier obra o intervención al Inmueble por parte del Promitente Comprador, mientras lo ocupe a título de mera tenencia, hecho que el Promitente Comprador declara conocer y aceptar mediante la suscripción del presente Contrato.

**10.6 Garantías para el pago.** El Promitente Vendedor podrá negarse a mostrar el Inmueble o a entregarlo materialmente al Promitente Comprador en caso de que éste último adeude sumas por cualquier concepto. El Promitente Vendedor podrá solicitar todas las garantías que considere necesarias para asegurar el pago de todas las obligaciones económicas que se deriven de este Contrato o de la escritura pública de compraventa.

**10.7 Mora en el pago de las obligaciones pecuniarias.** El Promitente Vendedor podrá abstenerse de hacer entrega real y material del Inmueble cuando, en la fecha estipulada, el Promitente Comprador no haya pagado las sumas vencidas que se deriven de las obligaciones contraídas en este Contrato o que tengan relación con él. Por lo tanto, cuando el Inmueble no se entrega en la fecha estipulada por encontrarse el Promitente Comprador en mora, no hay incumplimiento por parte del Promitente Vendedor.

**10.8 Gastos.** A partir de la fecha de la entrega material, del día en el cual se entiende entregado el Inmueble o del momento en que el Promitente Comprador éste en mora de recibir, estarán a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al Inmueble.

**10.9** La tardanza en la instalación de los servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado por parte de la empresa pública del correspondiente municipio, la demora de planeación municipal en recibir la urbanización o demora por parte de autoridades urbanísticas y/o municipales en la expedición de resoluciones que sean necesarias para el desarrollo del Proyecto, y que puedan ocasionar un retraso en la entrega del Inmueble, no darán lugar a que se entienda el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor, respecto de la entrega material del Inmueble; en otras palabras, no se entenderá el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor en el evento en que no haga la entrega del Inmueble por haber sobrevenido una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA**

### **OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

**11.1 Otorgamiento de la escritura.** Las Partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la transferencia del derecho de dominio sobre el Inmueble, se otorgará en la Notaría determinada por el Promitente Vendedor, con una antelación mínima de diez (10) días a la entrega material; bajo la condición de que el Promitente Comprador haya realizado todos los pagos que para este momento se hayan hecho exigibles según las disposiciones de este Contrato. En el evento en que esta fecha de firma fuere un día feriado, la fecha de firma se prorrogará nuevamente, sin requerir formalidad adicional, al siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaría.

**11.2 Fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura.** El Promitente Vendedor hará saber la fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura pública al Promitente Comprador, mediante el

envío de una comunicación escrita por correo certificado, a la dirección del Promitente Comprador que esté estipulada en el Contrato; ello con una antelación mínima de cinco (5) días calendario a la fecha dispuesta para la suscripción de la escritura.

**11.3 No comparecencia.** Si el Promitente Comprador no se presenta para la firma de la escritura pública en la fecha y hora señaladas en el comunicado de citación enviado por el Promitente Vendedor, y no acredita una justa causa de incumplimiento, el Promitente Vendedor se entenderá facultado para dar por terminado el Contrato y para proceder a la retención de las arras confirmatorias penales. En caso de acreditarse una justa causa, el Promitente Vendedor indicará nueva fecha y hora para la firma de la escritura pública, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles, siguiendo la misma forma de notificación.

**11.4 Documentación.** Cada una de las Partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvo exigidos para el otorgamiento de la escritura pública.

**11.5 Monto de la escritura pública.** La suma de dinero que conste en la escritura pública, por la cual se transferirá la propiedad del Inmueble, será la indicada en el presente Contrato, siempre y cuando no supere los ciento treinta y cinco (135) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al momento de la escrituración.

**11.6 Suspensión del Contrato.** Si la escritura pública de compraventa prometida no se puede celebrar por situaciones ajenas a las Partes o por orden administrativa o judicial que se mantenga durante un mínimo de sesenta (60) días calendario, este Contrato se suspenderá y solamente se activará nuevamente cuando la situación o la orden administrativa o judicial haya sido superada o cancelada, respectivamente. En este caso, la celebración de la escritura pública de compraventa se realizará al sexagésimo día siguiente después de superada o cancelada la situación u orden administrativa o judicial. En caso de que la situación o la orden administrativa o judicial no se supere o cancele en un término de noventa (90) días calendario, se terminará de manera inmediata este Contrato y las Partes se harán las restituciones mutuas sin lugar a la aplicación de las arras confirmatorias penales por imposibilidad del negocio.

**11.7 Suscripción de la escritura pública.** La Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso, será quien otorgue la escritura pública de compraventa; podrá hacerlo por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983, y demás normas concordantes.

Se reitera que la Fiduciaria no adquirirá obligaciones en materia de ejecución, comercialización, construcción o promoción del Proyecto.

**11.8 No escrituración por no pago.** El Promitente Vendedor podrá negarse a suscribir la escritura pública de compraventa si el Promitente Comprador adeuda sumas por cualquier concepto. El Promitente Vendedor podrá solicitar todas las garantías que considere necesarias para asegurar el pago de todas las obligaciones económicas que se deriven de este Contrato o de la escritura pública de compraventa.

**11.9** El Promitente Comprador se obliga a constituir sobre el Inmueble el patrimonio de familia inembargable, en los términos de la ley 1537 de 2012, ley 9ª de 1989, ley 3ª de 1991 o demás normas que lo modifiquen o sustituyan. El grupo familiar, denominado como hogar, que fuere beneficiario de un subsidio familiar de vivienda para la adquisición del Inmueble deberá mantener durante la vigencia de este Contrato, las mismas condiciones e integración que presentó al momento de la postulación del subsidio.

**11.10 Gastos notariales.** Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y la inscripción de la escritura pública de transferencia del dominio del Inmueble en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán por cuenta exclusiva del Promitente Comprador; lo cual deberá ser pagado a más tardar en el momento indicado para la suscripción de la escritura pública.

Igualmente, todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el Inmueble, tales como derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro u otros, serán por cuenta del Promitente Comprador.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### **ARRAS CONFIRMATORIAS PENALES**

**12.1 Arras confirmatorias penales.** Bajo el principio de la autonomía de la voluntad, las Partes pactan que la cuota inicial o la parte pagada de la misma será constituida como arras confirmatorias penales, esto es, una estimación anticipada de los perjuicios que se generen de un eventual incumplimiento o retractación de este Contrato por una de las Partes. Por lo tanto, si el Promitente Comprador incumple o se retracta, el Promitente Vendedor podrá apropiarse de las sumas recibidas a este título.

**12.2** Las Partes acuerdan que esta será la única y exclusiva suma de resarcimiento de los perjuicios efectivamente ocasionados y que, por lo tanto, no habrá lugar a ninguna acción judicial adicional de reclamación.

**12.3 Vía judicial.** Si las sumas recibidas por el Promitente Vendedor no completan la cuota inicial pactada en este Contrato, ante incumplimiento o retracto del Promitente Comprador, podrá demandar el pago de la suma restante para completar el valor de las arras confirmatorias penales, bajo los mecanismos judiciales apropiados.

**12.4 Imputación al precio.** Si las Partes no se retractan o incumplen este Contrato, las arras confirmatorias penales se imputarán al Precio del Inmueble.

**12.5 No aplicación de las arras confirmatorias penales.** El retracto del Promitente Comprador originado por pérdida del empleo que no le sea atribuible o negación del crédito por mínimo dos (2) entidades financieras por motivos que no le sean imputables, justificado con carta de terminación o negación, respectivamente, debidamente corroborada por el Promitente Vendedor, no será causal de aplicación de retención de las arras confirmatorias penales. Por lo tanto, las Partes se harán las restituciones mutuas sin indexación ni intereses a que haya lugar.

**12.6 Aplicación de las arras confirmatorias penales.** La negación del subsidio familiar de vivienda o cualquier otro subsidio contemplado en la ley no será justa causa para retractarse del Contrato e inaplicar las arras confirmatorias penales. En estos casos, la restitución del dinero restante tras la retención del valor de las arras confirmatorias penales, la realizará el Promitente Vendedor dentro de los noventa (90) días corrientes siguientes a la suscripción del documento que termine el presente Contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA** **IMPUESTOS Y SERVICIOS**

**13.1 Pago de los impuestos y otros.** A partir de la fecha de la entrega material, del día en el cual se entiende entregado el Inmueble o del momento en que el Promitente Comprador esté en mora de recibir, estarán a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al Inmueble.

**13.2 Impuesto predial.** En el evento en que el Promitente Vendedor cancele el impuesto predial por anticipado, procederá a facturar lo correspondiente al Promitente Comprador, quien deberá cancelarlo como condición previa a la suscripción de la escritura pública de compraventa. Estará a cargo del Promitente Comprador el valor del impuesto proporcional al tiempo en que el Inmueble le haya sido entregado materialmente o por el tiempo en que estuviere en mora de recibir, hasta el final del año o trimestre respectivo cancelado anticipadamente por el Promitente Vendedor.

**13.3 Contribución por valorización.** En el caso especial de la contribución por valorización o participación en plusvalía que eventualmente se determine al Inmueble, estará a cargo del pago el Promitente Comprador desde la firma de este Contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** **COSTOS ADMINISTRATIVOS**

**14.1 Gastos administrativos por terminación del contrato.** El Promitente Vendedor estará a cargo de la gestión y administración del Contrato, lo cual está incluido en el Precio. Sin embargo, el Promitente Comprador reconocerá al Promitente Vendedor el pago de unos gastos administrativos en caso de que este Contrato termine por decisión mutua de las Partes o por una de las justas causas contempladas en el presente documento. Estos gastos administrativos se fijan en un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) pagaderos al momento de la firma del documento de terminación del Contrato. Acepta expresamente el Promitente Comprador que el monto de los gastos administrativos sea descontado de las sumas que el Promitente Vendedor deba entregarle al momento de las restituciones mutuas.

**14.2 Gastos administrativos por cesión del Contrato.** El Promitente Comprador también pagará unos gastos administrativos al Promitente Vendedor por la ejecución del procedimiento de cesión del Contrato, cuyo valor se encuentra detallado en la Cláusula Décima Sexta.

Se exceptúan los casos en que el cambio sea originado por una orden de la autoridad urbanística, catastral o predial. Esta suma deberá pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cesión total o parcial o de cambio de Inmueble en el Proyecto.

**14.3 Constancia de pago.** El Promitente Vendedor entregará constancia del pago de estos gastos administrativos al Promitente Comprador en caso de practicarse.

**14.4 Cobro.** En caso de que el Promitente Vendedor tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un abogado por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este Contrato por parte del Promitente Comprador, incluidos los gastos administrativos, éste último se obliga al pago de los honorarios correspondientes, incluidos los intereses respectivos.

**14.5 Pago.** Los gastos administrativos deberán consignarse, depositarse o transferirse la cuenta RECAUDO NACIONAL, No. 360-51713404, Convenio 63055, del banco BANCOLOMBIA..

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** **GASTOS DEL CONTRATO**

**15.1 Gastos por la ejecución del Contrato.** Los gastos que se ocasionen por la ejecución del Contrato prometido serán asumidos por el Promitente Comprador, quien deberá asumir la totalidad de los gastos notariales, impuesto departamental de rentas y costos de registro de la escritura pública de compraventa, incluido el Certificado de Libertad y Tradición; así como los gastos notariales, impuesto departamental de rentas y costos de registro que se originen por la constitución de la hipoteca, si la hubiere.

**15.2** Por la calidad de vivienda de interés social, el Inmueble será objeto de los beneficios, reducciones y exenciones establecidos por la ley en cuanto a gastos notariales y costos de

registro. El Promitente Vendedor informará oportunamente al Promitente Comprador de las disposiciones vigentes al respecto.

**15.3 No pago oportuno.** En caso de que el Promitente Comprador no pague oportunamente cualquiera de estos conceptos, el Promitente Vendedor podrá hacerlo por cuenta de él, para lo cual se descontarán dichos valores de los dineros recibidos a título de cuota inicial, igualmente se cobrarán intereses mensuales a la tasa máxima permitida por la ley para los casos de mora, sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente pagados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** **CESIÓN PARCIAL O TOTAL DE DERECHOS Y CAMBIO DE OBJETO**

**16.1 De la cesión.** Las Partes acuerdan que las cesiones no son una nueva venta, sino una operación del Promitente Comprador como titular de derechos y obligaciones, por lo cual podrá ceder en todo o en parte el presente Contrato, previa aprobación del Promitente Vendedor y la Fiduciaria, e igualmente previo el pago de los siguientes conceptos:

- a. El 75% del salario mínimo Mensual Legal Vigente más IVA en favor de la Fiduciaria.
- b. Los gastos administrativos generados al Promitente Vendedor por la ejecución del procedimiento de cesión, equivalentes a medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2 SMLMV).

No habrá lugar al costo administrativo, si la cesión se realiza entre los promitentes compradores iniciales; también se exceptúan los casos en que el cambio sea originado por una orden de la autoridad urbanística, catastral o predial.

Esta suma deberá pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cesión total o parcial.

**16.2 Cesión parcial o total.** El Promitente Vendedor se reserva el derecho de aceptar la cesión parcial o total que el Promitente Comprador haga de los derechos que surjan de este Contrato. En caso de aceptación serán solidariamente responsables de todas las obligaciones contractuales el Promitente Comprador y el cesionario, quien deberá cumplir con todos los requisitos exigidos para el Proyecto.

El Promitente Comprador deberá encontrarse a paz y salvo de acuerdo con la cuota inicial del Precio y pagar los gastos administrativos respectivos, como condición previa al estudio de la cesión parcial o total de derechos.

**16.3 Pago de gastos administrativos.** El valor que pagará el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, por concepto de gastos administrativos derivados del procedimiento de Cesión del contrato, será consignado, depositado o transferido a la cuenta RECAUDO NACIONAL, No. 360-51713404, Convenio 63055, del banco BANCOLOMBIA, a nombre de OBRASDE-ANDALUCIA.

**16.4 Prohibición de cesiones.** Estarán prohibidas las cesiones que pretendan celebrarse faltando seis (6) meses o menos para la escrituración del Inmueble.

**16.5 Cesión de Contrato en que media crédito hipotecario.** En caso que este Contrato establezca un crédito hipotecario para el pago del Precio, el Promitente Comprador deberá aportar adicionalmente para el estudio de la solicitud, la carta de preaprobación del crédito por parte de una entidad financiera al Cesionario.

**16.7 Prohibición de cambio de Inmueble.** Las Partes acuerdan que estará prohibido al Promitente Comprador el cambio del Inmueble por otro dentro del Proyecto, por lo tanto, en el caso en que el Promitente Comprador esté interesado en el cambio del Inmueble por otra unidad habitacional del mismo Proyecto, deberá terminarse el presente Contrato y habrá lugar a la celebración de uno nuevo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA** **RECLAMACIONES Y GARANTÍAS**

**17.1 Vicios Redhibitorios.** El Promitente Comprador podrá hacer reclamaciones escritas al Promitente Vendedor, por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del Inmueble en un término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrega material, por hechos no imputables al Promitente Comprador, sus dependientes, contratistas u ocupantes del Inmueble.

**17.2** Los defectos que se llegaren a presentar con relación a los detalles, tales como cerraduras, ventanería, griferías, etc, deberán ser informados por escrito al Promitente Vendedor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha efectiva de entrega material.

**17.3 Garantías legales.** De igual manera, podrá presentar solicitudes respecto a las garantías inmobiliarias que contempla la ley, en los términos allí establecidos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA** **ESPECIFICACIONES**

**18.1** Las especificaciones del Inmueble, los acabados propios de su naturaleza de obra gris y del edificio se detallarán en documento anexo (**Anexo 1**), el cual hace parte integral del presente Contrato.

**18.2** Las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto, han sido definidas por el Promitente Vendedor y aceptadas por el Promitente Comprador.

**18.3** El Promitente Vendedor expresamente advierte y así también expresamente lo acepta el Promitente Comprador, que el Proyecto inicial podrá ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o modificaciones en el número de inmuebles o en las áreas de los mismos, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado Inmobiliario o en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, siempre que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

**18.4** El Promitente Vendedor se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del Proyecto, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

**18.5** El Promitente Comprador deberá asumir los costos de conexión de los servicios públicos del Inmueble, los cuales pagará directamente a la empresa de servicios públicos domiciliarios.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA** **CONDICIÓN RESOLUTORIA**

El presente Contrato terminará, de manera automática y extrajudicial, sin que se genere el pago de suma alguna a su cargo por ningún concepto, hecho que el Promitente Comprador acepta, en los siguientes casos: **i)** las autoridades competentes no otorguen la licencia de construcción para desarrollar el Proyecto donde se ubicará el Inmueble; **ii)** el Proyecto o el Inmueble no resulte viable técnica, económica o financieramente. En esos casos se realizarán las restituciones mutuas sin indexación ni intereses, y/o; **iii)** el Lote sea vinculado de cualquier forma a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA** **DURACIÓN DEL CONTRATO**

El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del presente instrumento.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA** **TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

**21.1 Causales de terminación del Contrato.** El presente Contrato terminará por las siguientes causales:

**21.1.1** Acuerdo entre las Partes.

**21.1.2** El cumplimiento total del objeto del presente Contrato.

**21.1.3** Por decisión unilateral de la Parte cumplida ante uno o más incumplimientos de la otra Parte de cualquiera de las obligaciones que establece el presente Contrato.

**21.1.4** La imposibilidad absoluta del cumplimiento del Objeto del presente Contrato.

**21.1.5** La vinculación del Promitente Comprador a una investigación de tipo penal o administrativa en calidad de vehículo para el lavado de activos o actividades terroristas, o la inclusión de estos en cualquier lista como por ejemplo la OFAC's, SDN List (*Office of Foreign Assets Control, specially designated nationals and blocked persons*) o similares.

**21.1.6** La materialización de la condición resolutoria estipulada en el Contrato.

**21.1.7** La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte del Promitente Comprador de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT.

**21.1.8** La imposibilidad de localizar al Promitente Comprador, siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del Contrato.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** **FALLECIMIENTO**

**22.1** Se estipula de común acuerdo entre las Partes que, por la muerte del Promitente Comprador o alguno de ellos en caso de ser varios, el presente Contrato queda sin ninguna fuerza vinculante, debido a que éste ha sido firmado intuitu persona, es decir, en consideración a la(s) persona(s). En caso tal, el Promitente Vendedor instruirá a la Fiduciaria para que restituya, sin ningún tipo de intereses, los dineros recibidos por concepto de precio del Inmueble, de la siguiente forma:

- a. En caso de ser varios los Promitentes Compradores, la Fiduciaria deberá restituir los aportes correspondientes a quien sobreviva, de conformidad con el procedimiento de restitución consagrado en el presente Contrato.
- b. Para restituir los dineros aportados por la persona fallecida, la Fiduciaria procederá a consignarlos a órdenes de un juzgado; previa instrucción en este sentido del Promitente Vendedor, quien se encontrará facultado para ello por la autorización expresa que le confiere

el Promitente Comprador mediante la suscripción del presente Contrato. Todo ello dentro de los cuarenta y cinco (45) días corrientes siguientes a la notificación escrita del fallecimiento.

**22.2** Teniendo en cuenta que el incumplimiento en el pago de cualquiera de las obligaciones pecuniarias adquiridas por el Promitente Comprador faculta al Promitente Vendedor para cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley, en caso de presentarse un incumplimiento de esta naturaleza por parte del Promitente(s) Comprador(es) fallecido(s), el Promitente Vendedor se entenderá facultado para instruir de manera irrevocable a la Fiduciaria que, previo a la restitución de los recursos, retenga el valor correspondiente a los intereses de mora causados.

**22.3** Con la muerte de Promitente Comprador o alguno de ellos, en caso de ser varios, y la consecuente terminación del Contrato, el Inmueble retornará al mercado y podrá ser ofrecido a terceros por parte del Promitente Vendedor y de manera libre, sin que se configure incumplimiento o perjuicio alguno en cabeza del o de los Promitente(s) Comprador(es).

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA** **MANIFESTACIÓN DEL PROMITENTE COMPRADOR**

El Promitente Comprador manifiesta que conoce y acepta que el Promitente Vendedor podrá ceder la posición contractual derivada del presente contrato a favor del Fideicomiso, para que la Fiduciaria, en calidad de propietario fiduciario de los inmuebles y actuando exclusivamente como vocera del Fideicomiso, proceda a transferir el(los) Inmueble(s) a título de venta a favor del Promitente Comprador, aclarando que la escritura de transferencia a título de venta igualmente será suscrita por el Promitente Vendedor en calidad de fideicomitente, como único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del Proyecto y del saneamiento legal.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA** **CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS**

**24.1 Información financiera.** El Promitente Comprador o quienes representen su derecho u ostenten en el futuro dicha calidad, autoriza al Promitente Vendedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar toda la información referente a su comportamiento financiero como cliente del Promitente Vendedor, con las Entidades Financieras de Colombia, Datacrédito Experian o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines.

**24.2 Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT).** El Promitente Comprador autoriza expresamente al Promitente Vendedor para consultar, recopilar, actualizar y llevar un registro de la información y documentación relacionada con la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, de conformidad con las normas que regulan la materia.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** **NOTIFICACIONES**

Para los efectos de este Contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Envigado y fijan las siguientes direcciones y teléfonos para cualquier notificación o comunicación:

#### **Promitente Vendedor:**

Dirección: Carrera 41 N° 21 Sur - 161 Envigado, Antioquia.  
Teléfono: 444 5453  
Correo electrónico: obraandalucia@ventasde.com.co

#### **Promitente Comprador:**

Dirección: Cl. 19 # 43 G 155 Br. El Poblado  
Teléfono: 3207130167  
Teléfono alternativo: \_\_\_\_\_  
Celular: 3007861298  
Correo electrónico: monicavasquez@live.com

Las Partes se obligan recíprocamente a dar aviso escrito de cualquier cambio de dirección, so pena que se considere notificado de las comunicaciones que le sean entregadas por la otra Parte en la dirección aquí establecida y la notificación se hará efectiva a los cinco (5) días hábiles de la fecha de recepción de la comunicación respectiva.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** **ESTIPULACIONES ANTERIORES**

Las Partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente Contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y

deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las Partes con anterioridad y presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones ante la autoridad judicial competente a través de la acción ejecutiva.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA**  
**ORIGEN DE FONDOS Y CENTRALES DE RIESGO**

**27.1 Origen de los fondos.** Declara el Promitente Comprador, la licitud del origen de la totalidad del dinero que entregará al Promitente Vendedor en razón del presente Contrato y asume, frente al Promitente Vendedor y frente a las autoridades correspondientes, la plena responsabilidad civil y penal de la veracidad de esta declaración la cual constituye, por disposición expresa de las Partes, un elemento esencial de este Contrato. El Promitente Comprador se obliga a indemnizar de manera plena al Promitente Vendedor, con fondos de origen lícito, la totalidad de los perjuicios que sean ocasionados en virtud de la falta de veracidad de esta declaración.

**27.2 Centrales de riesgo.** Adicionalmente, autoriza el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, o a quien éste designe, a verificar y reportar a las centrales de riesgo la información que sea necesaria y surja de este Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA**  
**NULIDAD O ILEGALIDAD DE DISPOSICIONES**

La nulidad declarada por autoridad competente sobre alguna o algunas de las Cláusulas del presente Contrato, sólo afectará aquellas declaradas como nulas, siempre que no sean esenciales para la validez e integridad del presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA**  
**MODIFICACIONES**

Este Contrato sólo se podrá modificar mediante documento suscrito por los representantes legales de las Partes o sus delegados debidamente autorizados para el efecto, en caso de ser necesario.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA**  
**DECLARACIÓN**

El Promitente Comprador declara que conoció esta minuta con antelación a su firma de este documento y firma en señal de aceptación.

Para constancia se firma en tres (3) ejemplares, del mismo contenido y valor, para cada una de las Partes, en la ciudad de Caldas a los 25 días del mes de marzo del año 2018.

Promitente Vendedor,

---

Andres Perez Linaza.  
**C.C. 98'672.378 No. de Envidado**  
**Representante Legal Suplente**  
OBRASDÉ S.A.S.  
**NIT. 900.148.223**

Promitente Comprador,

---

CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ  
**Cédula de Ciudadanía No. 8.389.895 de Bello**

## ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA

**Proyecto** 103  
**Unidad** 10390  
**Vr. Unidad(es)** 98,000,000.00  
**Encargo** 919301008335  
**Fecha Corte** 31/07/2018

FAI OBRASDE ANDALUCIA ETAPA  
 PROY-6-707



**Tasa Mora** 30.05 % **Vinculación** 22440

Pagina 1 de 3

## ADQUIRIENTES

Clase	Identificación	Nombre	Dirección
Principal	8389895	Carlos Eduardo Vasquez Gutierrez	CI 48 E 97 A 16

## TOTAL PLAN DE PAGOS

Nro. Cuota	Concepto Cuota	Fecha Cuota	Valor Cuota	Saldo Cuota
1	Cuota Inicial	03/08/2015	1,000,000.00	0.00
2	Cuota Inicial	03/09/2015	783,333.00	0.00
3	Cuota Inicial	03/10/2015	783,333.00	0.00
4	Cuota Inicial	03/11/2015	783,333.00	0.00
5	Cuota Inicial	03/12/2015	783,333.00	0.00
6	Cuota Inicial	03/01/2016	783,333.00	0.00
7	Cuota Inicial	03/02/2016	783,333.00	0.00
8	Cuota Inicial	03/03/2016	783,333.00	0.00
9	Cuota Inicial	03/04/2016	783,333.00	0.00
10	Cuota Inicial	03/05/2016	783,333.00	0.00
11	Cuota Inicial	03/06/2016	783,333.00	0.00
12	Cuota Inicial	03/07/2016	783,333.00	0.00
13	Cuota Inicial	03/08/2016	783,333.00	0.00
14	Cuota Inicial	03/09/2016	783,333.00	0.00
15	Cuota Inicial	03/10/2016	783,333.00	0.00
16	Cuota Inicial	03/11/2016	783,333.00	0.00
17	Cuota Inicial	03/12/2016	783,333.00	0.00
18	Cuota Inicial	03/01/2017	783,333.00	0.00
19	Cuota Inicial	03/02/2017	783,333.00	0.00
20	Cuota Inicial	03/03/2017	783,333.00	0.00
21	Cuota Inicial	03/04/2017	783,333.00	0.00
22	Cuota Inicial	03/05/2017	783,333.00	0.00
23	Cuota Inicial	03/06/2017	783,333.00	0.00
24	Cuota Inicial	03/07/2017	783,333.00	0.00
25	Cuota Inicial	03/08/2017	783,333.00	0.00
26	Cuota Inicial	03/09/2017	783,333.00	0.00

## ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA

**Proyecto** 103  
**Unidad** 10390  
**Vr. Unidad(es)** 98,000,000.00  
**Encargo** 919301008335  
**Fecha Corte** 31/07/2018

FAI OBRASDE ANDALUCIA ETAPA  
 PROY-6-707



**Tasa Mora** 30.05 % **Vinculación** 22440

Pagina 2 de 3

## TOTAL PLAN DE PAGOS

Nro. Cuota	Concepto Cuota	Fecha Cuota	Valor Cuota	Saldo Cuota
27	Cuota Inicial	03/10/2017	783,333.00	0.00
28	Cuota Inicial	03/11/2017	783,333.00	0.00
29	Cuota Inicial	03/12/2017	783,333.00	0.00
30	Cuota Inicial	03/01/2018	783,333.00	0.00
31	Cuota Inicial	03/02/2018	783,343.00	10.00
32	Creditos Hipotecarios	03/03/2018	73,500,000.00	73,500,000.00
<b>Total</b>			98,000,000.00	73,500,010.00

## PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS

Fecha Pago	Concepto Cuota	Dias Mora Pagados	Abonos Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo Cuota
03/08/2015	Pago	0	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	97,000,000.00
25/09/2015	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	96,216,667.00
02/10/2015	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	95,433,334.00
18/11/2015	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	94,650,001.00
10/12/2015	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	93,866,668.00
19/01/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	93,083,335.00
09/02/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	92,300,002.00
09/03/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	91,516,669.00
06/04/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	90,733,336.00
10/05/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	89,950,003.00
14/06/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	89,166,670.00
18/07/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	88,383,337.00
16/08/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	87,600,004.00
25/10/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	86,816,671.00
10/11/2016	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	86,033,338.00
02/01/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	85,250,005.00
25/01/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	84,466,672.00
24/02/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	83,683,339.00
22/03/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	82,900,006.00

# ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA

**Proyecto** 103 FAI OBRASDE ANDALUCIA ETAPA  
**Unidad** 10390 PROY-6-707  
**Vr. Unidad(es)** 98,000,000.00  
**Encargo** 919301008335  
**Fecha Corte** 31/07/2018 **Tasa Mora** 30.05 % **Vinculación** 22440



Pagina 3 de 3

## PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS

Fecha Pago	Concepto Cuota	Dias Mora Pagados	Abonos Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo Cuota
24/04/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	82,116,673.00
24/07/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	81,333,340.00
26/07/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	80,550,007.00
22/08/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	79,766,674.00
04/09/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	78,983,341.00
02/10/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	78,200,008.00
03/11/2017	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	77,416,675.00
16/01/2018	Pago	0	1,566,666.00	0.00	1,566,666.00	75,850,009.00
28/02/2018	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	75,066,676.00
12/03/2018	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	74,283,343.00
12/03/2018	Pago	0	783,333.00	0.00	783,333.00	73,500,010.00
<b>Total</b>			24,499,990.00	0.00	24,499,990.00	

## DETALLE CUOTAS EN MORA

Cuota No.	Fecha Cuota	Concepto Cuota	Dias Vc	Saldo Cuota	Saldo Mora	Total Adeudado
31	03/02/2018	Cuota Inicial	0	10.00	0.00	10.00
32	03/03/2018	Creditos Hipotecarios	0	73,500,000.00	0.00	73,500,000.00
<b>Total</b>				73,500,010.00	0.00	73,500,010.00

**OTRO SI No 1 A LA CARTA DE INSTRUCCIONES No. 919301008335  
Y AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO OBRA ANDALUCÍA  
APARTAMENTO No. 6-0707**

Entre los suscritos a saber, de una parte, **CARLOS EDUARDO VASQUEZ GUTIERREZ**, mayor de edad, identificado (a) con CC No. **8.389.895**, domiciliado (a) en **MEDELLIN** quien se denomina **ENCARGANTE Y/O EL PROMETIENTE COMPRADOR**, de una parte; y **ANDRÉS PÉREZ LINAZA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con CC No 98.672.378, expedida en Envigado, quien actúa en su calidad de representante legal suplente de OBRASDÉ SAS, sociedad comercial identificada con NIT No 900.148.223, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, quien se denomina **EL FIDEICOMITENTE Y/O EL PROMETIENTE VENDEDOR**, acuerdan modificar las siguientes cláusulas respecto a la **CARTA DE INSTRUCCIONES No. 919301008335** suscrita el **06 de Diciembre de 2017** y al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito **25 de Marzo de 2018**, en los siguientes términos:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA:** FAVOR MARCAR CON UNA "X" SI APLICA ESTA CLÁUSULA. **SI X NO**

Entre las partes identificadas dentro del presente contrato y de común acuerdo; hemos decidido actualizar las unidades inmobiliarias especificadas en la **CARTA DE INSTRUCCIONES No 919301008335** suscrita el **06 de Diciembre de 2017**, y en la Cláusula Segunda 2.1 del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito **25 de Marzo de 2018**, lo anterior teniendo en cuenta que la actualización obedece a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Pública No 1031 del 13 de febrero de 2018) que varió la nomenclatura del Proyecto, quedando de la siguiente manera, :

**PROYECTO OBRA ANDALUCIA**

**ETAPA: 1 TORRE: 6**

**DE: Apartamento: 0707**

**A: Apartamento: 741**

**SEGUNDA:** FAVOR MARCAR CON UNA "X" SI APLICA ESTA CLÁUSULA. **SI**    **NO X**

Entre las partes identificadas dentro del presente contrato y de común acuerdo; hemos decidido cambiar la unidad inmobiliaria especificada en la **CARTA DE INSTRUCCIONES No** \_\_\_\_\_ suscrita el \_\_\_\_\_, y en la Cláusula Segunda 2.1 del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito el \_\_\_\_\_, y por tanto en adelante la relación contractual entre las partes quedará circunscrita al siguiente inmueble:

**PROYECTO OBRA ANDALUCIA**

**ETAPA:** \_\_\_\_

**DE: TORRE:** \_\_\_\_ **Apartamento:** \_\_\_\_

**A: TORRE:** \_\_\_\_ **Apartamento:** \_\_\_\_

**Nota: el cambio de inmueble será procedente siempre y cuando sea en la misma etapa**

**TERCERA:** FAVOR MARCAR CON UNA "X" SI APLICA ESTA CLÁUSULA. **SI**    **NO X**

Se modifica el precio de las unidades inmobiliarias, indicado en el Numeral 4 de las DECLARACIONES de la **CARTA DE INSTRUCCIONES No** \_\_\_\_\_ suscrita \_\_\_\_\_, e igualmente en la CLÁUSULA SEXTA 6.1 del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito \_\_\_\_\_, como se indica a continuación:

**EL ENCARGANTE Y/O EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará a la Fiduciaria y en favor de **EL FIDEICOMITENTE Y/O EL PROMETIENTE VENDEDOR**, la suma de \_\_\_\_\_ \$\_\_\_\_\_, el cual me (nos) obligo (obligamos) a pagar de acuerdo a la forma de pago señalada en este documento.

**CUARTA:** FAVOR MARCAR CON UNA "X" SI APLICA ESTA CLÁUSULA. **SI**    **NO X**

Que en atención a la modificación del valor de las unidades, se hace necesario modificar la forma de pago señalada en el **ANEXO No 1 CARTA DE INSTRUCCIONES No** \_\_\_\_\_ suscrita el \_\_\_\_\_, y en la CLÁUSULA SEXTA 6.3 al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito \_\_\_\_\_, el cual se reemplazará en su totalidad por la siguiente forma de pago:

VALOR ENCARGO	VALOR ABONADO A FIDUCIA	VALOR RESTANTE CRÉDITO HIPOTECARIO	ENTIDAD FINANCIERA	SUBSIDIO

**QUINTA:** FAVOR MARCAR CON UNA "X" SI APLICA ESTA CLÁUSULA. **SI X NO**

Entre las partes identificadas dentro del presente contrato y de común acuerdo; hemos decidido modificar la fecha de entrega material contemplada en la Cláusula Décima del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito el **25 de Marzo de 2018**, la cual quedará de la siguiente manera:

La entrega material del inmueble al Prometiente Comprador o a quien éste designe será realizada **CUARENTA Y OCHO MESES (48)** directamente por EL FIDEICOMITENTE Y/O EL PROMITENTE VENDEDOR, después de la declaratoria de punto de equilibrio por parte de la Fiduciaria de la primera etapa del Proyecto, prorrogable por 6 meses más.

**SEXTA:** FAVOR MARCAR CON UNA "X" SI APLICA ESTA CLÁUSULA. **SI X NO**

Entre las partes identificadas dentro del presente contrato y de común acuerdo; hemos decidido modificar la fecha de otorgamiento de escritura pública contemplada en la Cláusula Décima Primera del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito **25 de Marzo de 2018**, la cual quedará de la siguiente manera:

La escritura pública por medio de la cual se hará la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble se otorgará en la Notaría determinada por el Promitente Vendedor, con una antelación mínima de Diez (10) días a la entrega material.

**SÉPTIMA:** Que fuera de lo especificado en la cláusula anterior, ningún otro dato, convenio pactado o cláusulas aceptadas dentro de la referida en la **CARTA DE INSTRUCCIONES No. 919301008335** suscrita el **06 de Diciembre de 2017**, y en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito el **25 de Marzo de 2018** será variado dentro del presente documento.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Que cualquier otra modificación a la **CARTA DE INSTRUCCIONES No. 919301008335** suscrita el **06 de Diciembre de 2017** y al **CONTRATO DE PROMESA DE**

**COMPRAVENTA** suscrita el **25 de Marzo de 2018**, o al presente documento, será hecho mediante firma de otro documento igual al presente.

El presente otrosí se firma en la ciudad de Envigado a los **TREINTA (30)** días del mes de **JUNIO** de **2018**, en **tres (3) ejemplares iguales**, uno para el PROMITENTE VENDEDOR, uno para el PROMITENTE COMPRADOR y uno para notificación a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA.

**EL FIDEICOMITENTE Y/O EL PROMETIENTE VENDEDOR;**

---

**ANDRÉS PÉREZ LINAZA**

**C.C 98.672.378**

**REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE OBRASDÉ**

**NIT: 900.148.223-7**

**ENCARGANTE Y/O EL PROMETIENTE COMPRADOR;**

---

**C.C.**

Bogotá, D.C., agosto de 2018

Señor (a)  
CLIENTE

REF Fideicomiso FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA

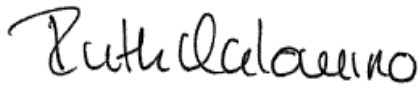
Apreciado(a) Señor(a)

De acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica numeral 6 de la Parte II – Título II – Capítulo I expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su calidad de administradora del contrato presenta el informe del Proyecto en referencia a julio 31 de 2018.

En caso de requerir ampliación de esta información, por favor dirija sus comentarios a los siguientes contactos:

[angela.jaramillo@ventasde.com.co](mailto:angela.jaramillo@ventasde.com.co)  
[mberrio@credicorpcapital.com](mailto:mberrio@credicorpcapital.com)

Cordial saludo



---

**REPRESENTANTE LEGAL**

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Actuando como Vocera del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria  
FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA

**INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA  
DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018  
PROYECTO ANDALUCIA**

**0. INFORMACIÓN GENERAL DEL FIDEICOMISO**

Nombre y Código	FAI OBRASDÉ-ANDALUCÍA 2-1-53930
Tipo de Contrato	Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria
Vigencia	Desde el 26 de junio de 2015 fecha de suscripción del contrato, hasta el 36 mes, dicho termino se prorrogará automáticamente un periodo igual a la inicial.
Fideicomitente Gerente	OBRASDÉ S.A.S
Fideicomitente Propietario	OBRASDÉ S.A.S
Interventor	Es la sociedad CONTROL MAESTRO INTERVENTORIA S.A.S. identificada con Nit 900.769.700-3

**1. MODIFICACIONES AL CONTRATO DE FIDUCIA Y/O INTEGRACIONES PRESENTADAS**

- Durante el periodo objeto de esta rendición de cuentas en el Fideicomiso se realizó cambio al Contrato de Fiducia Mercantil mediante OTROSI No 1 remitido a la Fiduciaria en la fecha 29 de julio del año 2015, con el fin de modificar la descripción del proyecto en la siguiente consideración:
  - o Construcción de aproximadamente seiscientos treinta y uno (631) unidades de vivienda de interés social, desarrolladas en dos (2) etapas, conformada por tres (3) torres cada una. La Primera Etapa contará con aproximadamente trescientos treinta y tres (333) apartamentos y la Segunda Etapa con aproximadamente doscientos noventa y ocho (298) apartamentos. El Proyecto contará con un aproximado de cuarenta (40) parqueaderos de visitantes para vehículos, ciento veinticuatro (124) de motos de visitantes, así como zonas comunes tales como Piscina de adultos, piscina de niños con zona de juegos interactivos, jacuzzi, turco, salón social, gimnasio cubierto y al aire libre, juegos infantiles, arenero, pista de triciclos, placa polideportiva y zona barbecue; todo lo anterior sin perjuicio de que en las promesas de compraventa se establezca algo diferente. El proyecto será construido bajo la exclusiva cuenta y riesgo del Fideicomitente B (Gerente y/o Propietario), lo cual se llevará a cabo sobre los Bienes Inmuebles y cuya descripción detallada se dará a conocer a los Encargantes mediante anexo al contrato de promesa de compraventa.

**INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCÍA  
DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018  
PROYECTO ANDALUCÍA**

- Durante la rendición de cuentas al corte del 30 de junio del 2017 en el Fideicomiso se realizó cambio al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria mediante OTROSI INTEGRAL firmado el 31 de enero del 2017, con la finalidad de vincular a la sociedad INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE TRADENTE, quien aportó al FIDEICOMISO por su cuenta y riesgo los bienes inmuebles sobre los cuales se está adelantando el proyecto de vivienda de interés social denominado “ANDALUCÍA”.
- Durante el periodo objeto de esta rendición de cuentas en el Fideicomiso se realizó cambio al Contrato de Fiducia Mercantil mediante OTROSI No 2 remitido a la Fiduciaria en la fecha 19 de julio del año 2018, en atención a las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.** Se modifica la cláusula PRIMERO “DEFINICIONES” como se indica a continuación:

“**PRIMERO. DEFINICIONES.** Para los efectos del contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

**1. ACREEDOR FINANCIERO ETAPA 1:** Es Banco Davivienda S.A., en su calidad de acreedor del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo de la **ETAPA 1** del **PROYECTO**. El Banco de Davivienda se entenderá como acreedor sólo respecto de los recursos de la **ETAPA 1** del **PROYECTO**.

**2. ACREEDOR FINANCIERO ETAPA 2:** Es Banco de Bogotá S.A., en su calidad de acreedor del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo de la **ETAPA 2** del **PROYECTO**. El Banco de Bogotá S.A. se entenderá como acreedor sólo respecto de los recursos de la **ETAPA 2** del **PROYECTO**.

(..)

**10. GARANTÍA HIPOTECARIA PRIMERA ETAPA:** Hace referencia a la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía que fue constituida mediante escritura pública 8.337 del 23 de junio de 2016 otorgada en la Notaría Quince de Medellín a favor del Banco Davivienda S.A. en su calidad de ACREEDOR FINANCIERO PRIMERA ETAPA para efectos de servir como garantía respecto del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO. Esta garantía hipotecaria recae sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-1311733 y 001-1311737 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur.

**11. GARANTÍA HIPOTECARIA SEGUNDA ETAPA:** Hace referencia a la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía que se constituirá a favor del Banco de Bogotá S.A. en su calidad de ACREEDOR FINANCIERO SEGUNDA ETAPA para efectos de servir como garantía respecto del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo de la SEGUNDA ETAPA del PROYECTO. La garantía hipotecaria que se constituirá a favor del Banco de Bogotá S.A. recaerá sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-1311734 y 001-1311735 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur

**INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA  
DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018  
PROYECTO ANDALUCIA**

## **2. OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO**

El contrato de Fiducia tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los bienes fideicomitidos para destinarlos al desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del contrato y las que otorgue el FIDEICOMITENTE, quien es el único responsable del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la Fiduciaria recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen el fideicomitente y los Encargantes en los Fondos de Inversión Colectiva que administra la FIDUCIARIA.

La finalidad del contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte del Fideicomitente, se transfieran las unidades inmobiliarias conforme lo establecido en el contrato y las instrucciones del Fideicomitente.

## **3. BIENES DEL FIDEICOMISO**

El patrimonio autónomo está conformado por los bienes que transfiere el Fideicomitente, a título de Fiducia Mercantil para el desarrollo de las finalidades del Fideicomiso, al corte del presente informe el Fideicomiso está conformado por los bienes que se describen a continuación:

### **ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES**

Los bienes inmuebles de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 001-423574 y No. 001-423576 fueron transferidos mediante escritura pública No. **1067** de fecha 30 de junio del 2015 de la Notaria 5 de Medellín al fideicomiso FAI OBRASDE ANDALUCIA.

Los inmuebles con mayor extensión mediante escritura pública No. **1031** de fecha 13 de febrero de 2018 fueron objeto de declaraciones de englobe, subdivisión, constitución de urbanización, entre otras, en virtud del cual se desprendieron los siguientes inmuebles para efectos de obtener las matrículas individuales para cada **ETAPA** y Subetapa del **PROYECTO**, así como las destinadas al cumplimiento de las obligaciones urbanística. Al corte de la presente rendición de cuentas describimos las matrículas finales registradas en el Fideicomiso:

<b>INMUEBLES REGISTRADOS FIDEICOMISO FAI OBRASDE-ANDALUCÍA</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Dirección</b>	<b>No Matrícula</b>
<i>LOTE SUBETAPA 1 de la ETAPA A</i>	Carrera 42No 127 sur-22	<i>001-1311733</i>
<i>LOTE SUBETAPA 2 de la ETAPA A</i>	Carrera 42No 127 sur-22	<i>001-1311734</i>
<i>LOTE SUBETAPA 3 de la ETAPA A</i>	Carrera 42No 127 sur-22	<i>001-1311735</i>
<i>LOTE SUBETAPA 4 de la ETAPA A</i>	Carrera 42No 127 sur-22	<i>001-1311736</i>
<i>LOTE SUBETAPA 1 de la ETAPA B</i>	Carrera 42No 127 sur-22	<i>001-1311737</i>

<p style="text-align: center;"><b>INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA</b> <b>DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018</b> <b>PROYECTO ANDALUCIA</b></p>
---

### **TENENCIA**

La FIDUCIARIA entrego a título de comodato precario a OBRASDE S.A.S en calidad de comodatario, y este recibió al mismo título, los bienes que conformen o lleguen a conformar el FIDEICOMISO, comodato que tendrá una duración igual a la del contrato de fiducia y que se perfecciono mediante la suscripción del contrato de fiducia constitutivo del fideicomiso.

### **PREDIAL**

Al corte del presente informe la fiduciaria fue notificada respecto al pago del impuesto predial del año 2017.

### **ESTUDIO DE TITULOS Y AVALUO**

Al corte del presente informe el Fideicomitente aportó el estudio de títulos para cumplimiento de condiciones de giro, con concepto favorable de la firma Duque Perez & Echavarria del 06 de mayo del 2016.

### **HIPOTECA**

El pasado 23 del mes de junio de 2016 se suscribió la Escritura Publica No. 8337 de la Notaria 15 de Medellín a favor del Banco Davivienda para el desarrollo del proyecto Andalucía **Etapas 1** sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 001-1311733 – Lote Subetapa 1 de la Etapa A, No. 001-1311736 -Lote Subetapa 4 de la Etapa A y No. 001-1311737- Lote Subetapa 1 de la Etapa B de propiedad del FAI OBRASDE ANDALUCIA, con el fin de garantizar los desembolsos del crédito constructor de la Etapa 1 para el desarrollo del proyecto inmobiliario aprobados por el Banco.

El pasado 20 del mes de junio de 2018 se suscribió la Escritura Publica No. 8604 de la Notaria 15 de Medellín a favor del Banco de Bogotá para el desarrollo del proyecto Andalucía **Etapas 2** sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 001-1311734 LOTE SUBETAPA 2 de la ETAPA A y No. 001-1311735 LOTE SUBETAPA 3 de la ETAPA A de propiedad del FAI OBRASDE ANDALUCIA, con el fin de garantizar los desembolsos del crédito constructor de la Etapa 2 para el desarrollo del proyecto inmobiliario aprobados por el Banco.

### **MEDIDAS CAUTELARES**

Al corte del presente informe los bienes transferidos al Patrimonio autónomo no presentan limitaciones al dominio.

### **CONDICIONES SUSPENSIVAS Y/O RESOLUTORIAS**

El contrato Fiduciario del proyecto no hace referencia a este tipo de condiciones.

**INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA  
DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018  
PROYECTO ANDALUCIA**

**PARTIDAS CONCILIATORIAS MAYORES A 30 DÍAS.**

Al corte del período objeto de esta rendición, no se presentaron partidas conciliatorias mayores a 30 días en este fideicomiso.

**POLIZAS**

Al corte del presente informe, el proyecto cuenta con una póliza por lo amparos de todo riesgo en construcción expedida por ALLIANZ SEGUROS S.A. con fecha de cobertura hasta el 01 de septiembre de 2019, compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.

**4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y/O ETAPAS**

El FIDEICOMITENTE GERENTE planea desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda denominado ANDALUCIA, el cual constará de 2 etapas con un total de 631 apartamentos, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE realizará directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, distribuidas de la siguiente manera:

<b>ETAPA</b>	<b>NUMERO DE UNIDADES HABITACIONALES</b>	<b>NUMERO DE UNIDADES COMERCIALES</b>	<b>OTRAS UNIDADES</b>
1	333	0	0
2	298	0	0

**5. ESTADO VENTAS UNIDADES INMOBILIARIAS**

Al corte del presente informe, se han registrado trescientos diez (310) cuentas correspondientes a la Etapa 1 y doscientos cincuenta y ocho (258) cuentas correspondientes a la Etapa 2, en el Fondo Abierto Fiduciedicorp vista con el propósito de adquirir las unidades inmobiliarias del PROYECTO INMOBILIARIO a la que usted se encuentra vinculado y de la cual adjuntamos el estado de cuenta con el detalle de sus aportes. Anexo 1

**1.1.1. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

El Contrato fiduciario se desarrollará en las siguientes etapas:

- **ETAPA PREVIA:** Va desde la fecha de suscripción del contrato y tiene como finalidad que el Fideicomitente desarrollador gestione la obtención de los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto.
- **ETAPA DE CONSTRUCCION:** Va desde la terminación de la etapa previa hasta la firma del acta de terminación de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el Fideicomitente Desarrollador.
- **ETAPA DE OPERACIÓN:** Va desde la fecha del Acta de entrega de la respectiva etapa del proyecto suscrita por el Fideicomitente y hasta la liquidación del Fideicomiso.

<p style="text-align: center;"><b>INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA</b> <b>DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018</b> <b>PROYECTO ANDALUCIA</b></p>
--

A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, el fideicomiso se encuentra con la Etapa 1 y la Etapa 2 en etapa de construcción.

## **6. CONDICIONES DE GIRO**

De acuerdo con lo establecido en el contrato de encargo fiduciario, la fiduciaria entrega al Fideicomitente de los recursos aportados por los Encargantes una vez cumplidas las siguientes condiciones:

- La designación del INTERVENTOR.
- La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda, de la respectiva etapa del PROYECTO.
- La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE, de un número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de la respectiva etapa del PROYECTO, de conformidad con la certificación emitida por el GERENTE, que para la Primera Etapa está determinado en un setenta por ciento (70%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa y para Segunda Etapa está determinado en un sesenta por ciento (60%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa.
- La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada y vigente de la respectiva etapa del PROYECTO.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR.
- La entrega a LA FIDUCIARIA de la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO.
- La entrega a LA FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición de los BIENES INMUEBLES en el que conste que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria, junto con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los BIENES INMUEBLES es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El termino para el cumplimiento de dichas condiciones de giro fue informado en las CARTAS DE INSTRUCCIONES de la etapa del proyecto, de acuerdo a lo siguiente:

**INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA  
DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018  
PROYECTO ANDALUCIA**

**Etapa 1:** El termino para el cumplimiento de las condiciones de giro es el 11 de julio del año 2016.

- El fideicomiso cumplió condiciones de giro de la **etapa 1** el día 11 de mayo del año 2016.

**Etapa 2:** El termino para el cumplimiento de las condiciones de giro es el 30 de enero del año 2017, término que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez por (08) ocho meses.

- El término de la **etapa 2** fue prorrogado por una sola vez, por un periodo adicional de ocho (8) meses quedando así la nueva fecha para el cumplimiento el 30 de septiembre de 2017
- El día 30 de septiembre de 2017 el fideicomitente acreditó todos los requisitos para el cumplimiento de condiciones de giro.

### **CRÉDITO CONSTRUCTOR**

Al corte del presente informe BANCO DAVIVIENDA, ha otorgado dos créditos a la **Etapa 1** del proyecto inmobiliario en las siguientes condiciones:

<b>Monto</b>	\$ 600.000.000,00	\$ 13.900.000.000,00
<b>Plazo</b>	33 Meses	33 Meses
<b>Modalidad</b>	Mes Vencido	Mes Vencido
<b>Tipo de Crédito</b>	UVR	UVR
<b>Garantía</b>	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía
<b>Estado</b>	Activo	Activo

Al corte del presente informe BANCO DE BOGOTA, ha otorgado dos créditos a la **Etapa 2** del proyecto inmobiliario en las siguientes condiciones:

<b>Monto</b>	\$ 1.800.000.000,00	\$ 18.660.000.000,00
<b>Plazo</b>	33 Meses	33 Meses
<b>Modalidad</b>	Trimestre Vencido	Trimestre Vencido
<b>Tipo de Crédito</b>	UVR	UVR
<b>Garantía</b>	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía	Hipoteca Abierta sin límite de cuantía
<b>Estado</b>	Activo	Activo

## **7. MANEJO DE LOS RECURSOS**

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. administra los recursos depositados por los ENCARGANTES, en el Fondo abierto FIDUCREDICORP VISTA.

<p style="text-align: center;"><b>INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA</b> <b>DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018</b> <b>PROYECTO ANDALUCIA</b></p>
--

## **8. PERDIDA DEL VALOR DE LOS RECURSOS**

La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por (el)(los) ENCARGANTE (S).

## **9. INFORMACIÓN DEL ESTADO DE LA OBRA**

De acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 007 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria requirió a los Fideicomitentes los siguientes informes, sin embargo a corte de la presente rendición, no se cuenta con información al respecto que suministrarle:

- ✓ Certificación semestral por parte del fideicomitente, en donde se indique si los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- ✓ Certificación del Constructor e Interventor sí se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- ✓ Informe del promotor y/o constructor, operador e interventor que contenga un resumen del resultado de las actividades realizadas, durante el desarrollo del Proyecto, con una breve descripción del desarrollo y ejecución del mismo que contenga:
  - a) Información relevante de la etapa en la que se encuentre el proyecto.
  - b) El estado actual de las condiciones necesarias para iniciar las diferentes etapas del proyecto
  - c) El avance del proyecto.
  - d) Información económica del proyecto.
  - e) Las situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
  - f) En el evento que el negocio posea un interventor, se debe incluir un resumen de las principales manifestaciones y las conclusiones realizadas por él en sus informes.
  - g) Informe sobre el estado del activo subyacente.
  - h) Informe de resultados de la operación y la gestión en la distribución de excedentes.

## **10. OBLIGACIONES**

### **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA**

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como vocera del Fideicomiso, queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los Fideicomitentes o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

**INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCIA  
DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018  
PROYECTO ANDALUCIA**

## **RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES**

El desarrollo del Proyecto es única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomitente quien tiene la responsabilidad de realizar sin participación ni responsabilidad alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así mismo, la Fiduciaria no tiene el manejo ni la administración futura de los recursos toda vez que una vez cumplidas las condiciones de giro, la fiduciaria entrega los recursos al Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto conforme con sus instrucciones.

### **11. ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL.**

El Fideicomiso prevé la designación de un interventor como organismo de administración y control, que está en nombre de CONTROL MAESTRO INTERVENTORÍA S.A.S, a corte del presente informe la fiduciaria no ha sido notificada respecto a solicitudes o informes por parte de la interventoría.

### **12. QUEJAS Y RECLAMOS**

Durante el desarrollo del Fideicomiso no se han presentado quejas; se han atendido solicitudes del Fideicomitente y de los ENCARGANTES respecto a la de los estados de cuenta, las cuales fueron atendidos por parte de la Fiduciaria.

### **13. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO (DFC)**

La FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: **(i)** dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita, **(ii)** ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante la FIDUCIARIA, y **(iii)** actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y la FIDUCIARIA.

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberán dirigirse a:

**DARIO LAGUADO MONSALVE**

Calle 70 A No. 11-83

5439850 - 2351604 - 2110354

Fax: 5439855

[laguadogirardo@defensorialg.com.co](mailto:laguadogirardo@defensorialg.com.co)

[reclamaciones@defensorialg.com.co](mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co)

### **14. INFORMACION CONFIDENCIAL**

En cumplimiento de lo previsto en el Título Primero Capítulo XII de la Circular Básica Jurídica (007/96) y Numeral 2.14 de la Circular 052 del 2007, ambas de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria ha implementado un nuevo sistema de seguridad para transmisión de datos y/o información confidencial a sus clientes.

<p style="text-align: center;"><b>INFORME SEMESTRAL FIDEICOMISO FAI OBRASDE ANDALUCIA DE ENERO 31 DE 2018 A JULIO 31 DE 2018 PROYECTO ANDALUCIA</b></p>
---

## **15. EDUCACION FINANCIERA**

Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y ENCARGANTES podrán consultar nuestra página web [www.credicorpcapitalfiduciaria.com](http://www.credicorpcapitalfiduciaria.com), o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del Contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia:

[www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm)

## **16. SARLAFT**

Tanto para la Fiduciaria como para las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la prevención y el control del lavado de activos es uno de los deberes más importantes, por esta razón Credicorp Capital Fiduciaria S.A. ha implementado el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo denominado SARLAFT.

## **17. REVISORIA FISCAL**

En caso de encontrar alguna inconsistencia por favor comunicarla a nuestra Revisoría Fiscal al correo [rfiscalpwc@credicorpcapital.com](mailto:rfiscalpwc@credicorpcapital.com).

## **18. CARTILLA INMOBILIARIA**

Con el propósito de brindar mayores herramientas para que el consumidor financiero conozca sus derechos y obligaciones y tome decisiones informadas, la Superintendencia Financiera de Colombia generó la cartilla que se adjunta al final del presente informe, la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria.