ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA \_\_\_\_\_\_\_\_\_ DEL CIRCULO DE \_\_\_\_\_\_\_-,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

FECHA DE OTORGAMIENTO:\_\_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013)

CLASES DE ACTOS:

**CÓDIGO 0125. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA. ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).**

**CÓDIGO 0362. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA “ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICÓ EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991” $0.00.**

**CÓDIGO 0369. DERECHO DE PREFERENCIA “ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICÓ EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991”. $0.00.**

**CÓDIGO 0315. CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE $0.00.**

**CÓDIGO 0304. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR $0.00**

**OTORGANTES:**

**CONSORCIO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ O UNIÓN TEMPORAL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, INTEGARDO POR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ NIT y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ NIT: VENDEDOR**

**FIDUCIARIA BOGOTÁ VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA NIT 830.055.897-7: COMPRADOR**

**INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ubicado en la actual nomenclatura urbana del municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Departamento \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**MATRICULAS INMOBILIARIAS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \***

En el municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARIA \_\_\_\_\_\_\_\_\_ DEL CIRCULO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cuya Notaria** otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \***

**PRIMERA PARTE:**

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA**

1. **OPCIÓN 3 Cuando el propietario del inmueble donde se desarrolló el proyecto es uno de los miembros de la Unión Temporal o del Consorcio) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e identificado con la cédula de ciudadanía No. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** expedida en **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, actuando como Representante Legal del **Consorcio o de la Unión Temporal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** constituido por documento privado con fecha del \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_, y quien se encuentra plenamente facultado para suscribir el presente contrato, según consta en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e identificado con la cédula de ciudadanía No. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** expedida en **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, actuando como Representante Legal de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** debidamente facultado por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sociedad comercial legalmente constituida mediante la Escritura Pública No. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, otorgada el día **\_\_\_\_** de **\_\_\_\_\_\_** de **\_\_\_\_\_\_** ante la Notaría **\_\_\_\_\_** del Circulo de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, con domicilio principal en la Ciudad de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, identificada con el **NIT 000.000.000-0**, y **PROPIETARIA DEL INMUEBLE** sobre el cual se construyó la vivienda a transferir; **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e identificado con la cédula de ciudadanía No. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** expedida en **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, actuando como Representante Legal de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** debidamente facultado por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sociedad comercial legalmente constituida mediante la Escritura Pública No. **\_\_\_\_\_\_\_**, otorgada el día **\_\_\_\_\_\_** de **\_\_\_\_\_** de **\_\_\_\_\_\_** ante la Notaría **\_\_\_\_\_\_** del Circulo de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, con domicilio principal en la Ciudad de **\_\_\_\_\_\_\_\_**, identificada con el **NIT 000.000.000-0**, en sus condiciones de miembros del consorcio o de la unión temporal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, todos los que asumen las responsabilidades que establecen las normas legales vigentes para los constructores y para los vendedores y quienes se denominarán **EL VENDEDOR** para los efectos del presente instrumento
2. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_\_\_\_, actuando en su calidad de apoderado especial de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,** sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida, mediante escritura pública No. 3.178 del 30 de septiembre de 1.991, otorgada en la notaría 11 del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D. C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3.615 del 4 de octubre de 1.991, según consta en el poder que le ha sido otorgado por el representante legal y que se adjunta al presente contrato, sociedad fiduciaria que actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA,** quien para estos efectos se denominará **EL COMPRADOR,** quien de conformidad con el artículo 1506 del Código Civil adquiere la vivienda objeto del presente contrato para\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con C. C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, beneficiario del subsidió familiar de vivienda en especie de acuerdo con la Resolución No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de Fonvivienda que se encuentra protocolizada en a Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_, otorgada en ésta Notaría, quien se denominará **EL** **BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE**  quien ha manifestado su aceptación a la presente estipulación por otro por medio de comunicación del \_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_\_\_ y ha otorgado poder especial a **EL COMPRADOR** para que constituya Patrimonio de Familia inembargable a su favor y el de su familia.

Quienes manifestaron que celebran el presente contrato de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes

**CONSIDERACIONES:**

**1.- PRIMERA.** Que el **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA –FONVIVIENDA**, en ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, celebró el día 6 de julio de 2012 con la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A,** Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo por medio del cual se administrarán los recursos y otros bienes que transfiera el fideicomitente o que se transfieran al fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés prioritario destinadas a la atención de hogares a los que se refiere la Ley 1537 de 2012.

**2.- SEGUNDA.** Que por el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos antes mencionado, se constituyó el **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.**

**3.- TERCERA.** Que a través de la convocatoria pública No. \_\_\_\_ **FIDUBOGOTA** como vocera del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** previa instrucción del Comité Fiduciario, adelantó un proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, para adquirir las viviendas resultantes de los mismos, en el Departamento de Norte de Santander y surtido dicho proceso, el Comité Técnico previa recomendación de Findeter en su calidad de evaluador, seleccionó **EL PROYECTO** denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ presentado por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en el cual se desarrollaron \_\_\_\_\_\_ unidades de vivienda de interés prioritario, en el Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4.- CUARTA.** Que **FIDUBOGOTÁ** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, celebraron el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_, el contrato de Promesa de Compraventa, que tenía por objeto la adquisición de \_\_\_\_\_\_\_\_ viviendas de interés prioritario en el Departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**5.-QUINTA.** Que de conformidad con lo estipulado en el documento constitutivo del Consorcio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_o de la Unión Temporal \_\_\_\_\_\_\_, sus integrantes adquirieron entre otras las siguientes obligaciones:

(Obligaciones relacionadas con el inmueble sobre el cual se construirán las viviendas a transferir y con el proyecto de vivienda a desarrollar –FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A DILIGENCIARÁ LO PERTINENTE)

**6.- SÉXTA.** Que por medio de la Resolución No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de asignación de subsidio familiar de vivienda 100% en especie (SFVE), que se encuentra protocolizada en la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_, otorgada en ésta Notaría, se seleccionó como beneficiario del subsidio mencionado a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con C. C.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien en adelante se denominará **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE**.

**7.- SEPTIMA. EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE,** mediante comunicación del \_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_ aceptó la adquisición que a su favor, en los términos del artículo 1506 del Código Civil, por medio de este instrumento, hace **FIDUBOGOTÁ S. A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** de los bienes que más adelante se identifican. De la misma forma, mediante documento privado suscrito el día el día \_\_\_\_ de \_\_ de \_\_\_\_, **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** autorizó a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del Patrimonio **AUTÓNOMO FIDEICOMISO “PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA”**, para aceptar, entre otros, la afectación a patrimonio de familia inembargable de los bienes que más adelante se indican.

Los documentos a los que se refiere el presente numeral fueron suscritos en los términos de los numerales 1.1. y 1.2 del artículo primero de la Resolución 937 de 2012 y se protocolizan con el presente instrumento.

**8. OCTAVA.** Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Resolución 937 del 28 de diciembre de 2.012 por la cual se definen las condiciones para la transferencia, entrega y legalización del subsidio familiar de vivienda urbana en especie, y su Capítulo I reguló la transferencia, entrega y legalización de viviendas adquiridas a título de compraventa a favor de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.

**9. NOVENA.** Que la ejecución del proyecto se llevó a cabo de acuerdo con la Licencia de Construcción Número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , con fecha de expedición \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_, ejecutoriada el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_, expedida por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. DÉCIMA.** Ni FIDUBOGOTA S.A.niel patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, en desarrollo de los contratos de fiducia mercantil, obran como Constructores, Comercializadores, Promotores, Veedores, Supervisores, Interventores, Gerentes Conjuntos, Vendedores, por lo que  **EL VENDEDOR** adelantó por su absoluta cuenta y riesgo, bajo su total responsabilidad administrativa, técnica, comercial, financiera y jurídica el PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**11.- DÉCIMA PRIMERA.** Que de conformidad con la certificación de fecha \_\_\_\_\_\_\_ y/o el acto administrativo No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_ expedido por \_\_\_\_\_\_\_\_\_, y que se protocoliza con el presente instrumento, los bienes que más adelante se identifican han sido calificados como viviendas de interés prioritario.

Con base en las consideraciones anteriormente expuestas, se otorga la presente escritura pública **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA,** contiene las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública de acuerdo con las consideraciones aquí contenidas, **EL VENDEDOR** transfiere al **COMPRADOR**, quien adquiere el inmueble para **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE,** a TITULO DE COMPRAVENTA, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS)

Esta(s) unidad(es) privada(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.-** No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de dominio y la posesión del(los) inmueble(s) se transfiere(n) como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos, servidumbres que legal y naturalmente le correspondan y las dependencias que accedan a los mismos.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL VENDEDOR** hace constar que el inmueble no cuenta con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro del inmueble y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos.

En el evento que **EL** **VENDEDOR** o cualquier entidad administrativa tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del inmueble, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender se podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos en los términos del manual del usuario y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

**(Opción en caso de propiedad horizontal)** En el evento que **EL** **VENDEDOR** el administrador, la Junta de Administración, uno de los copropietarioso cualquier entidad administrativa tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal y su adición, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del inmueble, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender se podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos en los términos del manual del usuario y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

**PARAGRAFO TERCERO:** **EL VENDEDOR** hace constar que **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** del inmueble podrán instalar acabados en los mismos siempre y cuando no interfieran con los elementos estructurales de la vivienda, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** el costo y la instalación de acabados, así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, de citófono, de gas o de seguridad con las que han sido dotadas las viviendas.

**PARAGRAFO CUARTO:** En el evento en que se haga caso omiso a lo expresamente establecido en los parágrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del inmueble, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** y **EL VENDEDOR** no asumirá responsabilidad alguna en relación con las consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** asumirán la responsabilidad por los daños que ocasionen a terceros por la ejecución de dichas obras.

**(Opción en caso de desarrollo por etapas y CON régimen de propiedad horizontal: PARAGRAFO QUINTO: EL COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización quese desarrollará por Etapas, razón por la cual **EL VENDEDOR**, está facultado para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de las etapas anteriores siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores.En consecuencia, **EL VENDEDOR**  queda facultado para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de las etapas anteriores que sea necesario introducir para la incorporación de las etapas posteriores, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la segunda etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **EL VENDEDOR** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa CONJUNTO y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

**(Opción en caso de desarrollo por etapas y SIN régimen de propiedad horizontal:** **EL COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **EL VENDEDOR**, está facultado para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas y efectuar la incorporación de la siguiente etapa. En consecuencia, **EL VENDEDOR** queda facultado para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones de las etapas anteriores que sea necesario introducir para la incorporación de las etapas posteriores, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **EL VENDEDOR** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

**(Opción en caso de propiedad horizontal: PARAGRAFO SEXTO: PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El inmueble **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** fue sometido al régimen de propiedad horizontal en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_(\_\_) de \_\_\_\_\_\_de dos mil \_\_\_\_\_(20\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_) del Círculo Notarial de ::::::::::::::::, debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de ::::::::::::::::, la cual incluyó la individualización de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal y los bienes comunes en ella ubicados.

La transferencia del inmueble aquí descrito e identificado , comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y uso exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino adicionalmente el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes, descritos e identificados en el régimen de propiedad horizontal . **--**

**EL VENDEDOR**, está facultado para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular.

Los bienes de uso y goce general serán entregados por el mismo **VENDEDOR** al administrador definitivo dela propiedad horizontal**,** cuando se haya transferido a los adquirentes de las viviendas**,** un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

**(Opción en caso de propiedad horizontal: ) CLÁUSULA SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** Los inmuebles descritos y alinderados en la cláusula anterior, forman parte de una propiedad horizontal construida sobre un predio denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ubicado la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con un área superficiaria de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos :

**PARAGRAFO:** A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

**CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN.- EL VENDEDOR**, adquirió el derecho de dominio sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, de la siguiente forma:

Por transferencia de dominio a título de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ hecha por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mediante escritura pública \_\_\_\_\_\_ del \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA CUARTA: VALOR Y FORMA DE PAGO.-** El valor total de la presente transferencia a título de compraventa, es la suma de **……………………….. ($...............)** moneda corriente, que será pagado por el **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** y que corresponden a los subsidios a los que se refiere la Ley 1537 de 2012, de la siguiente manera:

1. El 80% del valor de las mismas, es decir, ……………………….**($..................)** moneda corriente, contra los siguientes documentos:
* Certificado de existencia suscrito por el supervisor contratado o designado por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**., de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**.
* Cuenta de cobro.
* Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el comprador.
* Los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
* El(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario.
1. El 20% restante, es decir, ……………………… **($..................)** contra los siguientes documentos:
* Certificados de tradición y libertad en los que conste la inscripción del acto de transferencia de las viviendas para quien adquiera la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**.
* Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, o por la referida sociedad fiduciaria, cuando sea el caso.
* Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los pagos antes indicados se realizarán dentro de los 15 días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte de **EL COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El precio de la compraventa contenida en el presente instrumento será pagado con cargo a los recursos transferidos por Fonvivienda al Fideicomiso “Programa de Vivienda Gratuita” y que, en los términos del artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, se individualizarán **a título de subsidio de vivienda en especie 100%** a **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIÓ EN ESPECIE**.

**CLÁUSULA QUINTA: SANEAMIENTO.- El VENDEDOR** manifiesta que el inmueble en que se encuentra la vivienda transferida en este acto se encuentra libre de embargos, censo, anticresis y cualquier otro gravamen o limitación al dominio. Igualmente señala que respecto a los inmuebles no ha suscrito promesas de enajenación a persona alguna y que el inmueble se encuentran libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio familiar inembargable, condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar, o limitaciones que lo coloquen por fuera del comercio. Finalmente, aclara que el inmueble en que se encuentra la vivienda que se transfiere no se encuentra ocupado ni invadido, total ni parcialmente, ni existen pleitos pendientes ni querellas policivas sobre los mismos.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL VENDEDOR** manifiesta que saldrá al saneamiento de la venta por evicción yal saneamiento por vicios redhibitorios, de conformidad con lo previsto en la Ley y se compromete también al cumplimiento de todas las obligaciones que establecen las normas vigentes para los vendedores.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE**  todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL VENDEDOR**,en desarrollo de las obligaciones asumidas dentro de LA PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

**CLAUSULA SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS.- EL VENDEDOR** ha pagado a las respectivas Empresas de (Según corresponda) Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y Gas Natural de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, medidores y suministro de tales servicios. Los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto, en relación con la instalación y suministro de tales servicios a partir de la entrega material de los inmuebles al igual que el valor del derecho de conexión a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ serán de cargo exclusivo de **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE**.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL VENDEDOR** ejecutó todas las obras requeridas, que incluyen el conjunto de ductos y 3 tomas de conexión de usuario, habilitados para la red interna de telecomunicaciones, sin incluir cableado. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por  **BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE**, y los cobros los realiza la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Manifiesta **EL VENDEDOR** que se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Curaduría Urbana de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pertinente y en cumplimiento de todas las normas establecidas para el efecto.

**CLAUSULA SÉPTIMA: IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES.-** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL BENEFICIARIODEL SUBSIDIO EN ESPECIE** a partir de la firma de esta escritura, incluida la de una eventual valorización, la cual será asumida por **EL BENEFICIARIO** **DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** si para el momento de la asignación de dicho Gravamen, ostenta la calidad de titular del derecho de dominio del inmueble objeto del presente contrato. En cuanto concierne a las tasa de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la propiedad del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante lo anterior **EL VENDEDOR** en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989,a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública

**(Opción en caso de propiedad horizontal)PARAGRAFO SEGUNDO:** A partir de la entrega material por parte de **EL VENDEDOR** del(os) inmueble(s), serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional.

**CLÁUSULA OCTAVA: ENTREGA.-** **EL VENDEDOR**, hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferido(s) a **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** el mismo día de suscripción de la presente escritura.

**PARAGRAFO:** La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** y  **EL VENDEDOR**.

**CLÁUSULA NOVENA: COSTOS.-** **GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO**:De conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de adquisición de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, independientemente de la naturaleza jurídica de los partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales ni derechos registrales. En todo caso **EL VENDEDOR** pagará:

1. El valor de las copias requeridas para proceder al registro de las escrituras públicas.
2. El 50% del valor del impuesto de registro, de los contratos de compraventa, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento.El 50% restante será asumido por **EL** **COMPRADOR.**
3. El valor de los recaudos por ocasión del servicio notarial, de conformidad con el artículo 50 del Decreto 0188 de 2013.

Adicionalmente, la retención en la fuente será asumida por **EL VENDEDOR.**

**CLAUSULA DECIMA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA**: Con la suscripción del presente contrato, **EL COMPRADOR** y **EL VENDEDOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el \_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO**: Ni FIDUBOGOTÁ S.A. ni el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita son constructores, comercializadores, promotores, veedores, interventores, supervisores, vendedores del **PROYECTO**, ni partícipes de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, jurídicos, financieros, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**. De conformidad con el artículo 21 de la ley 1537 de 2.012, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. Si una vez vencido ese plazo, **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** tiene la intención de enajenar la vivienda, deberá ofrecerla en primer término a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda en los términos señalados por el artículo 21 de la ley 1537 de 2.012.

En el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos, **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE** se obliga de manera clara, expresa y exigible a transferir la vivienda a la entidad otorgante del respectivo subsidio.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:** De conformidad con lo estipulado en el último inciso del artículo primero de la Resolución 0937 del 28 de diciembre de 2012, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los otorgantes solicitan a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que en el folio de matrícula inmobiliaria aparezca como titular del derecho de dominio **EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE**, sin perjuicio de aclarar que el comprador ha sido el **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** tal y como lo consagra Ia Instrucción Administrativa No 03 del 30 de Mayo de 2013 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

\* \* \* \* \* \* \* \*

**SEGUNDO ACTO**

**CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

**FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en su condición de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, actuando como apoderada especial de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con C. C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_, beneficiario de del subsidio familiar de vivienda en especie de acuerdo con Resolución \_\_\_\_\_\_ de Fonvivienda que se encuentra protocolizada en la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_, otorgada en ésta Notaría, de acuerdo a poder especial que se protocoliza en el presente acto, manifiesta:

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) y el articulo 8 de la ley 3ª de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(beneficiario del subsidio en especie), identificado/a con C.C \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; de su cónyuge / compañero(a) permanente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , identificado/a con C.C \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de sus hijos menor(es) actual(es): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ identificados con T.I \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_o de los que llegare a tener, asi como también a favor de los siguientes menores de edad con las cuales comparto un vinculo consanguíneo matrimonial o extramatrimonial hasta en segundo grado: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ identificado(s) con T. I \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, patrimonio de familia inembargable que se regirá para todos los efectos legales por la citada norma.

#### TERCER ACTO

####  AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

#### FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en su condición de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, actuando como apoderada especial de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con C. C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_, beneficiario de del subsidio familiar de vivienda en especie de acuerdo con Resolución \_\_\_\_\_\_ de Fonvivienda que se encuentra protocolizada en la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_, otorgada en ésta Notaría, de acuerdo a poder especial que se protocoliza en el presente acto, manifiesta:

Que de acuerdo con lo establecido en el artículos 2 y 9 de la ley 258 del 17 de enero de 1996 y considerando que su poderdante tiene en la actualidad vigente sociedad conyugal / matrimonio / unión marital de hecho y no posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, declara que CONSTITUYE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR sobre el inmueble que por éste instrumento adquiere, descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera de este mismo instrumento público, EN FAVOR DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(beneficiario del subsidio en especie), identificado/a con C.C \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Y DE SU CÓNYUGE / COMPAÑERO(A) PERMANENTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , identificado/a con C.C \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ANEXOS:

1. Copia del recibo de pago del impuesto predial de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
2. Constancias de paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir
3. Si es el caso, paz y salvo por concepto de cuotas de administración.
4. Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir
5. Carta suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie manifestando expresamente la aceptación de la adquisición que se hace a su favor.
6. Poder otorgado por el jefe del hogar, con reconocimiento de firma y contenido y presentación personal, a la sociedad fiduciaria para constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9 de la Ley 1537 de 2012 y la afectación a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003.
7. Acta de reconocimiento de la vivienda que será adquirida a su favor suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie.
8. Documentos de existencia y representación legal del vendedor y del comprador.
9. Autorizaciones de los órganos sociales competentes del vendedor y del comprador, si es del caso.
10. Copia de la cédula de ciudadanía del jefe del hogar (beneficiario).
11. Certificación expedida por la autoridad competente calificando la vivienda como vivienda de interés prioritario.

Asimismo, los anexos relacionados a continuación han sido protocolizados en Escritura Pública No \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ otorgada en ésta Notaria:

1. Copia del reglamento de propiedad horizontal, loteos, reloteos, englobes. (si es del caso)
2. Copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transfieren, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
3. Copia de la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, emitida en las condiciones señaladas en el contrato.
4. Copia de las modificaciones o aclaraciones a la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, si es el caso.
5. Copia de la solicitud de recibo de las zonas de cesión, debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.
6. Copia del certificado de existencia de las viviendas, expedido por el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.
7. La Resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie expedida por FONVIVIENDA.

 **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**

**(FIRMA DE LOS OTORGANTES)**

**NOTARIA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_)**

**DEL CÍRCULO DE ::::::::::::::::**