

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA _____ DEL CIRCULO DE _____

**FECHA DE OTORGAMIENTO: _____ DEL AÑO DOS MIL CATORCE
(2.014)**

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

OTORGANTES:

_____ **VOCERA DEL FIDEICOMISO**
_____ **NIT _____: VENDEDOR**

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

APORTANTE:

CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO:

INMUEBLES OBJETO DEL ACTO:
_____ **ubicados en la actual**
nomenclatura urbana del municipio de _____ Departamento
_____.

MATRICULAS INMOBILIARIAS: _____.

REFERENCIA CATASTRAL: _____.

*** * * * ***

En la ciudad de _____ Departamento de _____, República de
Colombia, donde está ubicada la **NOTARIA _____ DEL CIRCULO DE**
_____, **cuya Notaria**

Se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

* * * * *

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA

- 1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____ e identificado con cédula de ciudadanía No. _____, actuando en su calidad de _____ de _____, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de _____, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente instrumento, sociedad fiduciaria que actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado _____, constituido por _____ el día ___ de _____ de _____, identificado con el **NIT** _____, quien ha recibido instrucción irrevocable de _____, en su calidad de fideicomitente del mencionado patrimonio autónomo para transferir las viviendas del Proyecto denominado _____ al **FIDEICOMISO DE VIVIENDA GRATUITA** y quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**.
- 2) _____, mayor de edad, domiciliado en _____ e identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, **(SI ES PERSONA JURIDICA)** (actuando como _____ de _____ NIT. _____, sociedad comercial constituida mediante escritura pública No. _____ del ___ de _____ de _____ otorgada en la Notaría _____ del Círculo de _____, con domicilio principal en la ciudad de _____, debidamente facultado por _____), quien en su calidad de **APORTANTE y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** asume en forma solidaria todas y cada una de las obligaciones asumidas por EL VENDEDOR, incluidas las que señalan las normas vigentes para los constructores y para los vendedores.
- 3) _____, 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

Comentario [L1]: En caso de requerirse autorización del respectivo órgano social, se adjuntará el extracto del acta certificada por el secretario donde conste la autorización para su protocolización con la escritura

Comentario [L2]: En caso de no concurrir las dos calidades en la misma persona, se incluiría la comparecencia del aportante aparte.

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 el Patrimonio Autónomo Derivado denominado "**FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**", constituido por documento privado de fecha 20 de diciembre de 2013, cuyo vocero es también la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y que a través de su Representante Legal ha manifestado su aceptación a la presente estipulación por otro por medio de comunicación del

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 el ____ (____) de _____ de _____ (____) **FIDUBOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** y _____ celebraron el contrato de Promesa de Compraventa, que tenía por objeto la adquisición de _____ (____) viviendas de interés prioritario en el Departamento de _____

5.-QUINTA. Que entre la _____ y _____ se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado _____ contrato elevado a Escritura Pública No. ____ del ____ de _____ otorgada en la Notaría _____ de _____ (en caso de haberse constituido por documento privado se indicará lo pertinente). En virtud de dicho contrato, **EL APORTANTE y EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** tiene a su cargo, entre otras las siguientes obligaciones:

(OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL BIEN O BIENES INMUEBLES TRANSFERIDOS Y CON EL PROYECTO DE VIVIENDA CONSTRUIDO – SERÁ DILIGENCIADO POR LA FIDUCIARIA)

6.- SÉXTA. Que de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil No. 302 del 6 de julio de 2012, la Fiduciaria Bogotá en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, conforme a las instrucciones y condiciones previamente definidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del mencionado Fideicomiso y en el Manual Operativo, podrá constituir patrimonios autónomos derivados para recibir soluciones de vivienda adquiridas por el **FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, en caso que el vendedor no haya podido transferir las viviendas a los beneficiarios de los subsidios en especie por causas no imputables a él, en los términos y condiciones pactados en los respectivos contratos.

7.- SEPTIMA. Que según lo estipulado en el parágrafo de la cláusula décimo sexta de la promesa de compraventa suscrita entre **FIDUBOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** y _____ y en concordancia con lo regulado en el Artículo 4 de la Resolución 937 del 28 de diciembre de 2012 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en caso de presentarse el acaecimiento de cualquiera de los eventos allí previstos, la **FIDUCIARIA BOGOTA** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** procederá a adquirir las

correspondientes viviendas para el patrimonio autónomo derivado constituido para tales efectos, en virtud de lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil.

8. OCTAVA. Que en el Proyecto denominado _____ hay _____ viviendas respecto de las cuales se ha configurado una de las causales o eventos regulados en la promesa de compraventa suscrita entre **FIDUBOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** y _____.

9.- NOVENA. Que el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** en su sesión No. 39 del 11 de diciembre de 2013 autorizó e impartió instrucciones **FIDUBOGOTÁ S. A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** para que proceda a constituir el patrimonio autónomo derivado que recibirá las soluciones de vivienda, que sean adquiridas a su favor por el **FIDEICOMISO - PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, hasta el momento de la transferencia y entrega a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.

10.- DÉCIMA. Que a través de documento privado de fecha 20 de diciembre de 2013 suscrito entre **FIDUBOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** y la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., se constituyó el Patrimonio Autónomo Derivado denominado "**FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**"

11.- DÉCIMA PRIMERA. Que el Patrimonio Autónomo Derivado denominado "**FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**", mediante comunicación del _____ de _____ de _____, que se protocoliza con el presente instrumento, 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.

12.- DÉCIMA SEGUNDA. Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Resolución 937 del 28 de diciembre de 2012 por la cual se definen las condiciones para la transferencia, entrega y legalización del subsidio familiar de vivienda urbana en especie, y su Capítulo II reguló la transferencia, entrega y legalización de viviendas adquiridas a título de compraventa a favor de los patrimonios autónomos.

13.- DÉCIMA TERCERA. 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 (____), expedida por _____.

14.- DÉCIMA CATORCE. Ni _____ (SOCIEDAD FIDUCIARIA) ni **FIDUBOGOTA S.A.** ni los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO _____, FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, FIDECOMISO COLECTOR 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 _____**.

15.- DÉCIMA QUINCE. 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 los inmuebles para el Patrimonio Autónomo Derivado denominado "**FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**" a TITULO DE COMPRAVENTA, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles que forman parte de Proyecto denominado _____, ubicado en la Ciudad de _____, Departamento de _____:

(IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DE LAS VIVIENDAS QUE SERÁN TRANSFERIDAS)

Estas unidades privadas se identifican con los folios de matrículas inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____
- Zona _____ relacionados a continuación: _____.

PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de dominio y la posesión de los inmuebles se transfieren 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 los inmuebles no cuentan con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de los inmuebles 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 de los inmuebles, podrán solicitar en forma verbal o escrita al 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 propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos en los términos del manual del usuario y también deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), y ante los terceros en general por los perjuicios que cause con tales obras.

(Opción en caso de propiedad horizontal) En el evento que **EL VENDEDOR**, el administrador, la Junta de Administración, uno de los copropietarios 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 reglamento de propiedad horizontal y su adición, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de los inmuebles, podrán solicitar en forma verbal o escrita al 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 propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos en los términos del manual del usuario y también deberá responder ante los propietarios de las viviendas vecinas, ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause con tales obras.

(Opción en caso de desarrollo por etapas y con régimen de propiedad horizontal): PARAGRAFO TERCERO: EL COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que los inmuebles hacen 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, 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 sin régimen de propiedad horizontal: PARAGRAFO CUARTO: EL COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que los inmuebles hacen 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 QUINTO: PROPIEDAD HORIZONTAL.- El inmueble _____, fue sometido al régimen de propiedad horizontal en los términos de la escritura pública número _____(____) de _____(____) de _____de dos mil _____(____) otorgada en la Notaría _____(____) del Círculo Notarial de _____, debidamente registrada 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 de los inmuebles aquí descritos e identificados, 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 de la 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 superficial 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 los inmuebles 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 _____.

La construcción del proyecto _____, se adelantó por cuenta y riesgo exclusiva de _____ en su calidad de **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.**

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:

A) 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 la minuta del contrato 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.

B) 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 _____.
- 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".

CLÁUSULA QUINTA: SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR manifiesta que los inmuebles en que se encuentran las viviendas transferidas en este acto se encuentran libres de embargos, censo, anticresis y cualquier otro gravamen o limitación al dominio. Igualmente, señala que respecto de los inmuebles no ha suscrito promesas de enajenación a persona alguna y que los inmuebles se encuentran libres 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 los coloquen por fuera del comercio. Finalmente, aclara que los inmuebles en que se encuentran las viviendas que se transfieren no se encuentran ocupados ni invadidos, total ni parcialmente, ni existen pleitos pendientes ni querellas policivas sobre los mismos.

PARAGRAFO PRIMERO: EL APORTANTE manifiesta que saldrá al saneamiento de la venta por evicción y al 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 de los inmuebles objeto de este contrato y de conformidad con las instrucciones impartidas para el efecto por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** en su sesión del _____, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** se realizarán por parte de _____ las reparaciones por daños o deterioros de los inmuebles siempre que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales deberá responder **EL APORTANTE** y **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, respectivamente, en desarrollo de las obligaciones asumidas dentro de LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL POR MEDIO DEL CUAL SE CONSTITUYÓ EL FIDEICOMISO _____ Y EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

CLAUSULA SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS.- EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO 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.

PARAGRAFO PRIMERO: EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Manifiesta **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** 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 **FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, a partir de la firma de esta escritura, incluida la de una eventual valorización, la cual será asumida por el **FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** y con cargo a los mismos recursos, 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, de conformidad con las instrucciones impartidas para el efecto por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** en su sesión del _____ con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** se sufragarán los mencionados gastos a partir de la fecha de entrega de los inmuebles así como cualquier gasto derivado de la propiedad de los mismos.

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 de la entrega material por parte del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** de los inmuebles, de conformidad con las instrucciones impartidas para el efectos por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** en su sesión del

_____ con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA** se cancelará el pago de las expensas comunes de administración relativas a los mismos, 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 CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferido(s) a _____ el mismo día de suscripción de la presente escritura.

PARAGRAFO: La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por _____ y **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.**

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:

- a) El valor de las copias requeridas para proceder al registro de las escrituras públicas.
- b) 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.**
- c) El valor de los recaudos por ocasión del servicio notarial, de conformidad con el artículo 50 del Decreto 0188 de 2014.

El presente contrato no genera Retención en la fuente, de conformidad con lo estipulado en el numeral 9 del Artículo 207-2 y en el Artículo 400 del Estatuto Tributario, que determinan lo siguiente:

Artículo 207-2 numeral 9 Renta exenta: "*La utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva, por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También gozarán de esta exención los patrimonios autónomos indicados*"

Artículo 400: "El otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública, de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social de que trata la Ley 9ª. De 1989 no requerirá del pago de retenciones en la fuente"

CLAUSULA DECIMA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA: Con la suscripción del presente contrato, **EL COMPRADOR** y _____ 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 _____ (SOCIEDAD FIDUCIARIA), ni el FIDEICOMISO _____ ni el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita ni el Patrimonio Autónomo Derivado denominado "FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA" es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, supervisor, vendedor del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe 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: De conformidad con lo estipulado en el penúltimo inciso del artículo cuarto de la Resolución 937 del 28 de diciembre de 2012, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, que aparezca como titular del derecho de dominio el Patrimonio Autónomo Derivado denominado "**FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**", sin perjuicio de que se aclare que el comprador ha sido el **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**.

* * * * *

- 1) En este estado comparece _____, de las condiciones civiles antes mencionadas, actuando en su calidad de _____ de _____, sociedad fiduciaria que actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado _____, constituido por documento privado el día ____ de _____ de _____, identificado con el **NIT** _____.

2) _____, de las condiciones civiles antes mencionadas, **(si es una persona jurídica)** (obrando en nombre y representación de _____, sociedad comercial constituida mediante escritura pública No. _____ del ____ de _____ de _____ otorgada en la Notaría _____ del Círculo de _____, con domicilio principal en la ciudad de _____, debidamente facultado por _____) en su condición de **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, encargado de adelantar por su cuenta y riesgo y bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa el **PROYECTO** _____ adelantado sobre el Lote de Terreno que conforma el Patrimonio Autónomo denominado _____, quienes manifiestan :

1. Que dan su conformidad a la presente escritura y en especial la transferencia de dominio a TITULO DE COMPRAVENTA que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por corresponder todas ellas a lo convenido en el contrato de fiducia que dio origen al patrimonio autónomo mencionado.
2. Que **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción en si misma y de las unidades resultantes, en los términos de ley. -----
3. Que por lo dicho, declaran que ni _____ (SOCIEDAD FIDUCIARIA) ni el FIDEICOMISO _____, ni el **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA**, ni el Patrimonio Autónomo Derivado denominado "FIDEICOMISO COLECTOR PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA" son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO** _____ y por lo tanto no están obligados frente a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie a quienes con posterioridad se les transfieran las viviendas, por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4. Que como ha quedado dicho en esta escritura la construcción del proyecto _____ se adelantó por cuenta y riesgo

exclusiva de _____ en su calidad de **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.**

5. Que declaran conocer y aceptar las obligaciones y responsabilidades que se derivan de la transferencia de dominio a TITULO DE COMPRAVENTA celebrada por esta escritura pública.
6. Que declaran a paz y salvo al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.
7. Que **EL APORTANTE** y **EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** responderán por los vicios del suelo y de la construcción, respectivamente.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA
(FIRMA DE LOS OTORGANTES)**

**NOTARIA _____ (___)
DEL CÍRCULO DE :::::::::::::::**