



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>VINCULO URBANO SAS</b>		2. Identificación Número <b>NIT 901.241.993-0</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS</b>		4. Identificación del representante legal <b>C.C. NO 1090398289</b>	
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2020048</b>		6. Dirección <b>Calle 66 #11-50 Of. 211</b>	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>vinculourbanosas@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>3165246509</b>	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>PROYECTO 4991 LOFT</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>75 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>Carrera 49 #91-41 y Carrera 49 #91-35</b>		13. Localidad -UPZ <b>Barrios Unidos - UPZ 21 LOS ANDES</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>13</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>N/A</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-3-22-1407</b>	
Fecha de ejecutoria <b>N/A</b>		Fecha de ejecutoria <b>07-jul.-2022</b>	
Curaduría <b>N/A</b>		Curaduría <b>3</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>564</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>2233.79</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>2233.79</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>0%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>01-jul.-2024</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0057JNPP - AAA0057JNRR</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-551608 - 50C-1284154</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>01-jul.-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escripción número <b>SI</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escripción número <b>NO</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>FIDUCIARIA CENTRAL S.A.</b>		Escripción o Contrato número <b>8143</b>	
Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA CENTRAL S.A.</b>		Fecha <b>01-dic.-2021</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Notaría <b>27</b>	
Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA CENTRAL S.A.</b>		Contrato <b>4991 LOFT</b>	
Fecha <b>25-nov.-2021</b>		Vigencia <b>30-dic.-2023</b>	
Prórroga <b>N/A</b>			

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecta cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes aportes corrientes.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230028</b>	<b>FECHA</b> <b>13 FEB 2023</b>
 <b>JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado.	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>06 MAR 2023</b>  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230123462170836142**

**Nro Matrícula: 50C-1284154**

Página 1 TURNO: 2023-37763

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:33 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 20-01-1992 RADICACIÓN: 1992-5281 CON: SIN INFORMACION DE: 13-01-1992

CODIGO CATASTRAL: AAA0057JNRUCOO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA CONSTRUIDA, LOTE MARCADO CON EL N. 12 DE LA MANZANA 30 CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 440.62 V2 Y LINDA: NORTE: EN EXTENSION DE 23.50 METROS CON EL LOTE MARGADO CON EL N. 11 DE LA MISMA MANZANA; SUR: EN IGUAL EXTENSION DE 23.50 METROS CON EL LOTE MARCADO CON EL N.13 DE LA REFERIDA MANZANA; ORIENTE, EN EXTENSION DE 12 METROS CON LA CARRERA 33 DEL PLANO URBANO DE BOGOTA Y POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 12 METROS CON EL LOTE MARCADO CON EL N.28 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

R.F.S.A., ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A INVERSIONES LA CANDELARIA LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 1617 DEL 20-10-83 DE LA NOTARIA 31, DE BOGOTA, REGISTRADA EL ...ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 170 DEL 30-02-84 NOTARIA 31, DE BOGOTA..... ESTE HUBO POR COMPRA QUE HIZO A PEDRO CASTIBLANCO BAR ERA, SEGUN ESCRITURA N. 0231 DEL 15-03-83 NOTARIA 28. DE BOGOTA, ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 581 DEL 06-06-83., ACLARADA NUEVAMENTE LA 581 POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.1617 DEL 20-10-83..NOTARIA 31. DE BOGOTA PEDRO CASTIBLANCO BARRERA, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION COMPRA QUE HIZO A ADELA GALINDO SEGUN ESCRITURA N. 1278 DEL 29-03-46 DE LA NOTARIA 3, DE BOGOTA, REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO, N. 6584 DE 1.946 FOLIO 695149.....

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 49 91 35 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 33 89-55

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 601 Fecha: 30-09-1957 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 4433 del 23-08-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CIA. DE INVERSIONES BOGOTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123462170836142

Nro Matrícula: 50C-1284154

Pagina 2 TURNO: 2023-37783

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:33 PM

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

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

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4433 del 23-09-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4433 del 23-08-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

A: SU ESPOSA E HIJOS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-06-1991 Radicación:

Doc: DECLARACIONES CONSTRUCCI del 05-06-1991 JUEZ 5. C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-08-1993 Radicación: 60553

Doc: ESCRITURA 4007 del 02-08-1993 NOTARIA 25A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA NO. 4433 DE 23-08-67 EN CUANTO A CITAR EN FORMA CORRECTA LA NOMENCLATURA

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

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-1993 Radicación: 60555

Doc: ESCRITURA 3882 del 26-07-1993 NOTARIA 25A. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

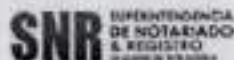
ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

A: SU ESPOSA E HIJOS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-08-1993 Radicación: 62974



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230123462170836142**

**Nro Matrícula: 50C-1284154**

Página 3 TURNO: 2023-37763

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:33 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 6134 del 04-08-1993 NOTARIA 5A. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$40,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-08-1995 Radicación: 1995-65404

Doc: ESCRITURA 0803 del 11-04-1995 NOTARIA 39 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

DE: MORALES DE ALBA AMELIA

CC# 20133862

A: ALBA DE GARCIA MARTA ELSY

X

A: ALBA MORALES CLAUDIA

X

A: ALBA MORALES JORGE AURELIO

CC# 17312747

X

A: MORALES DE ALBA AMELIA

CC# 20133862

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-01-1996 Radicación: 1996-5220

Doc: ESCRITURA 1837 del 22-08-1995 NOTARIA 44 de STAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALBA DE GARCIA MARTHA ELSY

CC# 41641079

DE: ALBA MORALES CLAUDIA HELENA

CC# 21236259

DE: ALBA MORALES JORGE AURELIO

CC# 17312747

DE: MORALES DE ALBA AMELIA

CC# 20133862

A: PAREJA VALLEJO LUIS GUILLERMO

CC# 7533393

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-07-1997 Radicación: 1997-61234

Doc: ESCRITURA 1499 del 26-06-1997 NOTARIA 39 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$122,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PAREJA VALLEJO LUIS GUILLERMO

CC# 7533393

A: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN

CC# 19465210

X

A: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA

CC# 51696548

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230123462170836142**

**Nro Matrícula: 50C-1284154**

Página 4 TURNO: 2023-37763

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:33 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-07-1997 Radicación: 1997-61234**

Doc: ESCRITURA 1499 del 26-06-1997 NOTARIA 39 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN CC# 19485210 X

DE: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA CC# 51896548 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-10-2000 Radicación: 2000-79855**

Doc: ESCRITURA 1244 del 04-09-2000 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de SANTA FE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN CC# 19485210

DE: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA CC# 51896548

A: MARTINEZ PUENTES Y CIA. S. EN C. NIT# 8300757548 X

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-12-2002 Radicación: 2002-102591**

Doc: ESCRITURA 2044 del 18-11-2002 NOTARIA 39 de BOGOTA VALOR ACTO: \$85,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

A: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN CC# 19485210

A: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA CC# 51896548

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-112534**

Doc: ESCRITURA 8143 del 01-12-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,350,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: MARTINEZ PUENTES Y CIA. S. EN C. NIT# 8300757548

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO

FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT X NIT 830.053.0363

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123462170836142

Nro Matricula: 50C-1284154

Pagina 5 TURNO: 2023-37763

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:33 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2007-11357	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0360 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha:
DIRECCION CARRERA 83 N. 89-55 ENMENDADO VALE TC.5656 CDG OGF---			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 1	Radicación: C2021-16635	Fecha: 30-09-2021
EN EL CAMPO DE PERSONAS SE CORRIGE NOMBRE DE RAZON SOCIAL TITULAR VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2021-16635			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

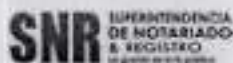
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-37763      FECHA: 23-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230123644470836135**

**Nro Matrícula: 50C-551608**

Página 1 TURNO: 2023-37762

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-04-1980 RADICACIÓN: 1980-031042 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 21-04-1980

CODIGO CATASTRAL: AAA0057JNPPCOD CATASTRAL ANT: 89-33-3

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA URBANIZACION LA CASTELLANA MARCADO CON EL # 11 DE LA MANZANA 30 CON UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 440.82V2. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS NORTE: EN EXTENSION DE 23.50 MTRS CON EL LOTE # 10 DE LA MISMA MANZANA SUR: EN EXTENSION DE 23.50 MTRS CON EL LOTE # 12 DE LA MISMA MANZANA; ORIENTE: EN EXTENSION DE 12.00 MTRS CON LA CARRERA 33 DEL PLANO URBANO DE BOGOTA; OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 12.00 MTRS CON EL LOTE # 27 DE LA MISMA MANZANA. -

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) KR 49 91 41 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 33 69-67

1) AVENIDA CARACAS 88-75 LOTE 11 MANZANA 30 URBANIZACION LA CASTELLANA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-04-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 805 del 27-02-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPAÑIA DE INVERSIONES BOGOTA. S.A.

A: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-09-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5131 del 23-09-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

J



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230123644470836135**

**Nro Matrícula: 50C-551608**

Página 2 TURNO: 2023-37762

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:17 PM

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

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

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

DE: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575

X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1957 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 5131 del 23-09-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 10 AÑOS

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

DE: ESPINOSA VELNADIA SIMON

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-05-1987 Radicación: 61602**

Doc: ESCRITURA 2095 del 12-03-1987 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: ESPINOSA VELANDIA SIMON**

CC# 32575

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-05-1987 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 2095 del 12-03-1987 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION 15 OS

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: ESPINOSA VELANDIA SIMON**

CC# 32575

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-07-1989 Radicación: 8945052**

Doc: ESCRITURA 3925 del 26-06-1989 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575

X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-06-1989 Radicación: 58747**

Doc: ESCRITURA 4342 del 12-07-1989 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA Y EN CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230123644470836135**

**Nro Matricula: 50C-551608**

Página 3 TURNO: 2023-37762

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:17 PM

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

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

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

DE: INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE METALES E INMUEBLES INTRAMETALES EN INMUEBLES LTDA

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-08-1991 Radicación: 52838**

Doc: ESCRITURA 3645 del 01-08-1991 NOTARIA 3 de ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,845,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

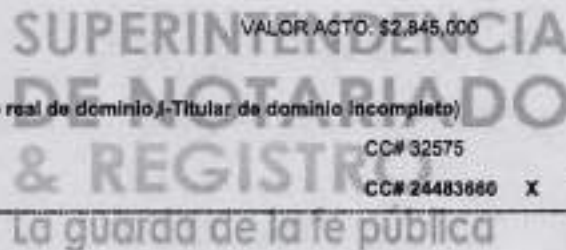
DE: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575

**A: LONDOIO DE MEJIA WALDETRUDIS**

CC# 24483660

X



**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-11-1991 Radicación: 73127**

Doc: ESCRITURA 3646 del 10-08-1991 NOTARIA 3A. de ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,845,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LONDOIO DE MEJIA WALDETRUDIS

CC# 24483660

**A: ACERO DE ESPINOSA MARIELA**

CC# 41312317

X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-12-1992 Radicación: 91181**

Doc: ESCRITURA 7407 del 10-12-1992 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$38,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ACERO DE ESPINOSA MARIELA

CC# 41312317

**A: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA**

CC# 41581645

X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-12-1992 Radicación: 91181**

Doc: ESCRITURA 7407 del 10-12-1992 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA

CC# 41581645

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-08-1994 Radicación: 1994-68866**

Doc: ESCRITURA 4342 del 12-07-1989 NOTARIA 9 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

Se cancela anotación No: 7.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123644470836135

Nro Matrícula: 50C-551608

Pagina 4 TURNO: 2023-37762

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:17 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA 0742705-B

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

A: INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE METALES E INMUEBLES INTRAMETALES E INMUEBLES LTDA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-11-1994 Radicación: 1994-96893

Doc: ESCRITURA 6946 del 27-10-1994 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$26,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

A: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA

CC# 41581645 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-03-1995 Radicación: 1995-26078

Doc: ESCRITURA 3180 del 30-11-1994 NOTARIA 16 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$56,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA

CC# 41581645

A: SARMIENTO BECERRA RICARDO

CC# 19124080 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-03-2003 Radicación: 2003-26262

Doc: ESCRITURA 1780 del 13-03-2003 NOTARIA 24 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PALACIOS ARISTIZABAL CLAUDIA OFELIA

CC# 52040237

A: SARMIENTO BECERRA RICARDO

CC# 19124080 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-01-2010 Radicación: 2010-6793

Doc: OFICIO 3988 del 25-01-2010 IDU de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 160 DE 2005.

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

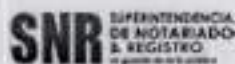
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBAN- I.D.U.

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-06-2012 Radicación: 2012-54725

Doc: OFICIO 5660313251 del 13-06-2012 IDU de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123644470836135

Nro Matrícula: 50C-551608

Página 6 TURNO: 2023-37762

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 12:46:17 PM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-37762

FECHA: 23-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO 4991 LOFT**

**1. EL PROMITENTE VENDEDOR: VINCULO URBANOS S.A.S.** identificada con NIT. 901.241.993-0, con domicilio principal en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante documento privado de fecha dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrito en fecha de dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), bajo el número 02410992 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C en su calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO PROYECTO 4991 LOFT** que se celebró con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

**2. EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS):**

<b>NOMBRE: XXXXXX</b>
<b>APELLIDOS: XXXXXX</b>
<b>CEDULA: XXXX</b>
<b>ESTADO CIVIL: XXXXX</b>
<b>NOMBRE: XXXXX</b>
<b>APELLIDO: XXXXXX</b>
<b>CEDULA: XXXXX</b>
<b>ESTADO CIVIL: XXXXXX</b>

**3. PRECIO:** El valor del inmueble que se promete en venta asciende a la suma equivalente a **CIENTO CINCUENTA (150) Salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)** del año en que se escriture el inmueble objeto de este contrato, que para el año 2.024, se estimó en **(\$185.500.000) CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.** Suma que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** cancelará(n) al **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT.** Una vez sea determinado el valor del salario mínimo para el año 2.024, se firmará otro sí a este contrato de promesa de compraventa, clarificando el valor definitivo del inmueble.

**4. FORMA DE PAGO**

El **EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS)** se compromete a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** las sumas identificadas como **A. RECURSOS PROPIOS:** Los cuales corresponden a la cuota inicial que deberá cancelar el **OPTANTE COMPRADOR** directamente a la Fiduciaria Central S.A, de acuerdo al **CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDUCIARIO** y que puede variar entre el 30% (Treinta por ciento) del valor total del inmueble y hasta el 60% (Sesenta por ciento). Este valor dependerá de la unidad que el **EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS)** escoja y varía en ubicación y altura de la unidad. El valor de la cuota inicial pactada, quedará descrito en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDUCIARIO.** **B. CRÉDITO HIPOTECARIO:** Corresponderá a el saldo del precio y que el **EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS)** deberá solicitar

13

con una entidad Bancaria y será desembolsado previo a la entrega de **EL INMUEBLE**.

**A) RECURSOS PROPIOS:**

La suma de XXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXX), proveniente de la inversión realizada en calidad de Optante Comprador en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION DE PREVENTAS PROYECTO 4991 LOFT** y que será transferida al **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT**, una vez **LOS FIDEICOMITENTES** cumplan con las condiciones para la liberación de recursos, situación que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declarará recibida a entera satisfacción en el momento de suscripción del Punto de Equilibrio.

Y las demás cuotas las cancelará(n) de acuerdo con el Plan de Pagos estipulado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO 4991 LOFT** así:

CUOTA No.	FECHA	VALOR APORTE.
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
Cuota No. XX	DD/MM/AA	\$
<b>Cuota No. XX</b>	<b>DD/MM/AA</b>	<b>\$</b>

13

B) **CREDITO:** El saldo del precio, es decir, la suma de **XXXXXXXX mil PESOS M/CTE \$ XXXXXX**, con el producto del préstamo que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se encuentra(n) gestionando en **BANCO DE BOGOTA**, quien en adelante será conocido como **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, según comunicación del día **6 de oct de 2022**, con garantía hipotecaria en primer grado sobre el inmueble objeto de este contrato.

**EL PROMITENTE VENDEDOR instruye a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** para que los recursos indicados anteriormente sean consignados a favor del fideicomiso denominado **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT** constituido a través de Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos celebrado con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

5. **FECHA DE ESCRITURA: 15 DE JULIO DE 2024**

6. **FECHA DE ENTREGA: 15 DE AGOSTO DE 2024**

7. **NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, teléfonos y/o móviles:

**VINCULO URBANO S.A.S.**

**Dirección:** CALLE 66 #11-50 Of. 211  
**Teléfono:** 316 524 65 09  
**Correo electrónico:** vinculourbanosas@gmail.com

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

**Dirección:** XXXXXXX  
**Teléfono:** XXXX  
**Correo electrónico:** XXXXXX

8. **IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

**APARTAMENTO NÚMERO XXXX de la Carrera 49 #91-35/41**

**(SE INDICAN LOS LINDEROS DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA)**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO 4991

Entre los suscritos, por una parte **JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS** mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de ciudadanía número 1.090.398.289 expedida en Cúcuta, en su carácter de Representante Legal de **VINCULO URBANO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrito en fecha de dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), bajo el número 02410992 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, que hace parte de este documento como anexos, sociedades que en adelante se llamarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, de una parte y por la otra, las personas indicadas en el encabezado de este documento como **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por lo previsto por la ley civil y comercial colombiana, previa las siguientes:

### CONSIDERACIONES

1. Mediante escritura pública número XXXX del XXXX de XXXX otorgada en la Notaría XX, **EL PROMITENTE VENDEDOR E** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991**, identificado con NIT XXXXXXXX en adelante **EL FIDEICOMISO**, cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** a lo largo del contrato **LA FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida a través de las escrituras públicas tres mil doscientos setenta y uno (3.271) del veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Décimo quinta (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que el proyecto 4991 LOFT se desarrollará sobre el inmueble ubicado en la Carrera 49 #91-41 y Carrera 49 #91-35 identificado con Chips AAA0057JNPP - AAA0057JNRU y con matrículas inmobiliarias 50C-551608 - 50C-1284154 en el lote 11 y 12, manzana 30 de la urbanización La Castellana (Localidad Barrios Unidos).
3. De acuerdo con lo anteriormente mencionado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** como **FIDEICOMITENTES**, están facultados para desarrollar por su cuenta y riesgo el **PROYECTO 4991 LOFT**, en el inmueble fideicomitido que es propiedad del **FIDEICOMISO**, así como están facultados para firmar los contratos de promesas de compraventa que fueran necesarios y, comprometiéndose de manera especial a suscribir, llegado el momento y cumplidas todas las condiciones pactadas en los citados Contratos de Promesa de Compraventa, la Escritura Pública de Compraventa correspondiente a favor de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, OS, AS)**.



14

**ACUERDAN**

**PRIMERA.- OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR:** se obligan a transferir, por conducto de LA FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO 4991, a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y éste (a) (os) (as) a su vez se obliga (n) a adquirir de aquella a título de compra el derecho de dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, folio de matrícula, cabida, se especifican en el encabezado de este contrato como **"IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE"**, que forma parte integrante del presente contrato, y que se construye en el **PROYECTO 4991 LOFT**, sobre un lote de terreno, ubicados en la Carrera 49 #91-41 y Carrera 49 #91-35 manzana 30, cuya área, medidas y linderos son los siguientes: con una extensión de quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados (564mt<sup>2</sup>), y cuyos linderos son: NORTE: en extensión de 23.50 metros con el lote marcado con el N. 10 de la misma manzana; SUR: en igual extensión de 23.50 metros con el lote marcado con el N.13 de la referida manzana; ORIENTE, en extensión de 24 metros con la carrera 33 del plano urbano de Bogotá y por el OCCIDENTE: en extensión de 24 metros con los lotes marcados con los números N.27 y N.28 de la misma manzana urbanización.

**PARÁGRAFO 1°:** No obstante, la mención de los linderos y de la cabida, el (los) inmueble(s) objeto de este contrato se transferirán como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas del proyecto, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARÁGRAFO 2°:** Dentro de la compraventa quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien a(l) (los) inmueble(s) objeto de este Contrato, así como el derecho en común y proindiviso sobre los bienes y zonas comunes del Conjunto, en la proporción establecida para este(os) inmueble(s) en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARÁGRAFO 3°: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** manifiesta(n) que el (los) inmueble (s) que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, vecinos, linderos, áreas comunes a entregar, dimensiones y especificaciones, declarando su conformidad al respecto.

**PARÁGRAFO 4°:** El (los) inmueble (s) prometido(s) en venta descrito en el encabezado de este contrato como **"IDENTIFICACION DEL INMUEBLE"**, que forma parte integrante del presente contrato, le(s) corresponderá(n) el (los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que le sea(n) asignado(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública con que se perfeccione el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el conjunto.

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones del inmueble objeto de este contrato y del proyecto del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

**PARÁGRAFO 1°: A. EL PROMITENTE VENDEDOR** con la firma del presente contrato, quedan

17

autorizados expresamente por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** como constructores del proyecto, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc., propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lo largo de todo el proceso de preventa y venta de manera específica en este contrato, tanto para el inmueble objeto de esta promesa como para el proyecto del cual hace parte, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia o exigencias de tipo técnico, exigencias legales o de las autoridades competentes en esta materia, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de las demás especificaciones técnicas, establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** para introducirle cualquier modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto, a que se refiere la cláusula séptima (7ª) de este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al proyecto y/o el inmueble objeto de este contrato, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades municipales competentes, de ser ellas necesarias.

**B. EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** ha(n) sido informado (s) ampliamente de la intención que tienen **EL PROMITENTE VENDEDOR** de solicitar, antes del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a este contrato, ante la autoridad competente una modificación a la licencia de construcción y/o al permiso de sometimiento de propiedad horizontal, en lo que tiene que ver con los aspectos del proyecto que se establece y/o cambios en los diseños, materiales, entre otros, del proyecto o del inmueble que se establece en el documento especificaciones/plano anexo a este contrato, cambio que desde ya manifiesto(amos) conocer y aceptar, razón por la cual faculto(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para implementar y, si llega a ser del caso, para otorgar la o las escrituras pública(s) que modifique(n) lo pertinente al reglamento de propiedad horizontal del proyecto del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

**PARÁGRAFO 2º: EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas que se podrá instalar dentro del **PROYECTO 4991 LOFT**, donde **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrán hacer uso de una zona común para atender a los clientes y recorrer las zonas comunes y mostrar el o los apartamentos que estén para venta, motivo por el cual se obligan a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado, hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado de que finalmente se componga el proyecto y se haga la entrega de las zonas comunes del mismo.

**PARÁGRAFO 3º: Así mismo, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que las dependencias comunes que se localizan en del **PROYECTO 4991 LOFT**, serán comunes para todos los copropietarios de la totalidad del proyecto. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en la forma y en los términos indicados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, que es ley para las partes. Esta entrega, se hará a más tardar a los 15 días hábiles una vez: **I)** Se encuentren entregados más del 51% de las unidades del proyecto, y

4/23  
LS

II) **EL PROMITENTE VENDEDOR** hayan notificado a los propietarios que las zonas comunes se encuentran listas para ser recibidas. Si una vez cumplido el plazo establecido en este párrafo **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no han recibido las zonas comunes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** levantarán un acta del estado de las zonas comunes con registro fotográfico en tipología de acta de vecindad, que será protocolizará ante notaria y se darán por entregadas las zonas comunes, evento a partir del cual, podrán ser usados por la copropiedad.

**PARÁGRAFO 4°:** Se obliga(n) igualmente **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de este contrato hace parte de un proyecto sometido a propiedad horizontal a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción de las zonas y bienes que integran el proyecto, facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos, aceptando desde ya de manera especial todas las cláusulas del reglamento de propiedad horizontal del proyecto que regulan los derechos que tiene el propietario inicial y/o la constructor para estos fines. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** aceptan todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, el **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT**, le haga, por instrucción de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, al reglamento de propiedad horizontal del proyecto, que se desprendan de lo establecido en este párrafo.

**TERCERA.- TRADICION: EL LOTE DE TERRENO:** Que el señalado Lote de terreno, para el desarrollo del **"EDIFICIO 4991 LOFT"**, fue transferido al citado Patrimonio Autónomo denominado **"PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO PROYECTO 4991 LOFT"**, cuya Vocera y Representante actual es la Sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de las calidades civiles ya consignadas, por transferencia de dominio a título de Adición a Fiducia Mercantil, efectuada por la Fideicomitente Aportante, los señores **RICARDO SARMIENTO BECERRA** para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **NÚMERO 50C-551608** y la sociedad **MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C.** para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1284154**; y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR VINCULO URBANO S.A.S.**, quienes las ejecutan y lleva a cabo por su cuenta y riesgo, desempeñándose como Gerente, Desarrollador y Comercializador del Proyecto Inmobiliario **"EDIFICIO 4991 LOFT"**, negociación efectuada en los términos de las **Escrituras Públicas Número Ocho Mil Ciento Cuarenta y Dos (8142) y Ocho Mil Ciento Cuarenta y Tres (8143)** de fecha primero (1) de Diciembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá y debidamente registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número **50C-551608** y **50C-1284154** de la respectiva Oficina de Registro- Zona Centro de Bogotá, perteneciente a dicho Inmueble.

**FIDUCIARIA CENTRAL SA.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO PROYECTO 4991 LOFT**, tiene el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica del inmueble ubicado en la Carrera 49 #91-41 y Carrera 49 #91-35 identificado con Chips **AAA0057JNPP - AAA0057JNRU** y con matrículas inmobiliarias **50C- 551608 - 50C-1284154** respectivamente sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO 4991 LOFT** del cual hará parte el inmueble prometido en venta.

**PARÁGRAFO 1°:** Las construcciones de las edificaciones que conformarán el proyecto, serán levantadas por los **FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991**

19  
LOFT.

**CUARTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del inmueble prometido en venta es el indicado en el encabezado de este contrato como "**PRECIO**", suma que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cancelará(n) en la forma indicada en el encabezado de este contrato como "**FORMA DE PAGO**". En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato se escriture en el año dos mil veinte veinticuatro (2.024), se procederá de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 9º de la presente cláusula.

**PARÁGRAFO 1º:** **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** declara(n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige **EL BANCO o LA ENTIDAD** para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos, otorgar las garantías necesarias que exige la entidad y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato.

**PARÁGRAFO 2º:** Si **EL BANCO o LA ENTIDAD** negara la aprobación del crédito en cuestión por causas totalmente ajenas a la voluntad de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, habiendo reunido todos los requisitos que la entidad le hubiera exigido, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberán devolverle a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste (a,os,as), sin intereses de ninguna naturaleza, ni corrección monetaria alguna. En todo caso, los recursos se le devolverán al **PROMITENTE COMPRADOR** cuando se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que se cumpla la condición anterior, para lo cual, se debe efectuar una radicación de comunicación escrita, por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** en las oficinas de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, solicitando la devolución por la causa que le hubiere sido manifestada por **EL BANCO o LA ENTIDAD**, debidamente acreditada e informando la entidad y el número de la cuenta bancaria de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a la cual deberá (n) transferirse o depositarse dichos dineros. Esta comunicación deberá venir suscrita por todos **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, en el evento de que esta parte esté integrada por varias personas.

**PARÁGRAFO 3º:** En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, por causas imputables a éste (a, os, as), dentro de las que se encuentran entre otras, las siguientes, pero sin limitarse a estas:

- a) No haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito.
- b) Se haya(n) endeudado.
- c) No haya(n) acreditado los ingresos en debida forma.
- d) Por tener mal comportamiento crediticio.
- e) Por estar reportado como moroso en las centrales de riesgos.
- f) Por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o se haya(n) abstenido de practicarse exámenes médicos.

El presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes contados a partir que: **I) EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le ha concedido el crédito a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y **II)** se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**. El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 4°:** Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí al presente contrato, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagarán la parte del precio faltante, el presente contrato se resolverá automáticamente pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **EL PROMITENTE VENDEDOR** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a: **I)** la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sin intereses ni corrección monetaria y **II)** se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**PARÁGRAFO 5°:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) intereses moratorios a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, liquidados a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el valor **XXXXXXXX** de la cláusula, desde el día de la entrega del inmueble objeto de este contrato a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte del **BANCO** o **LA ENTIDAD** a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Los intereses correspondientes al primer (1er.) mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la escritura pública de compraventa y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado

21

con la firma de un pagaré a la orden de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el excedente será reintegrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses a que se refiere este párrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **LOS PROMITENTES VENDEDORES, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) pagarle a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

**PARÁGRAFO 6°:** Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, se obligan a cancelar la totalidad del saldo del precio a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, renuncian a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y el cobro de estas sumas de dinero.

**PARÁGRAFO 7°:** En caso de mora por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, éste (a) (os) (as) reconocerá (n) intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por Ley al momento del incumplimiento, sin que ello implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de la acción en cabeza de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** renuncia (n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

**PARÁGRAFO 8°:** En el evento en que las partes no firmen la escritura pública de compraventa sobre el inmueble objeto del presente contrato en el dos mil veinticuatro (2.024), **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptan que se reajuste el precio del inmueble con base en el incremento del salario mínimo mensual vigente para el año dos mil veintidós (2.022), y se procederá de la siguiente manera:

- 1.- Se determinará el valor de la vivienda en moneda legal colombiana.
- 2.- Se calculará la diferencia entre el valor de la vivienda y el valor que resulte de las sumas de los pagos enumerados en los literales, indicados en el encabezado de este contrato bajo el título "FORMA DE PAGO".
- 3.- Si la diferencia resultante es a favor del **PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** reembolsará esta suma, una vez se haya recaudado la totalidad de los pagos enumerados en estos literales, indicados en el encabezado de este contrato bajo el título "FORMA DE PAGO".
- 4.- Si la diferencia resultante es a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cancelará (n) esta suma a más tardar el día treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2.024).
5. Una vez calculado el precio con base en el salario mínimo mensual legal vigente del año dos mil veinticuatro (2.024), se suscribirá un otrosí a esta promesa de compraventa, donde se establece las nuevas condiciones del negocio: precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega, para que

surta los efectos legales pertinentes.

**QUINTA.- NEGATIVA DE LOS DESEMBOLSOS:** En el evento en que las respectivas entidades negaren el desembolso de las cesantías, ahorro programado y demás, para la adquisición del inmueble prometido en venta, por causas imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, tales como, moralidad comercial, falsedad en la información, entre otras, se hará efectiva la cláusula penal que se estipula en el presente contrato y podrá declararse resuelto unilateralmente el contrato por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

En este caso, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, devolverá a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación escrita de **LA(S) ENTIDAD (ES) CORRESPONDIENTE (S)**.

**SEXTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato no ha sido enajenado a ninguna persona y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente del mismo; se encuentra libre de todo tipo de limitaciones de dominio, condiciones resolutorias, embargos, secuestro, demandas, litigios pendientes, arrendamientos, invasiones, posesiones, meros tenedores a cualquier título, patrimonio de familia no embargable, gravámenes y en general de cualesquiera otro factor que pudiere afectar el derecho de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, con las excepciones que se señalan en el parágrafo 1° siguiente y aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encontrará sometido el proyecto. En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES** en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia antes mencionado, manifiesta que se obliga a salir al saneamiento respecto del (los) inmueble (s) objeto de este contrato en los casos previstos por la Ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** exonera a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, de la obligación de saneamiento.

**PARÁGRAFO 1°:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) en mayor extensión en el que se levantara el proyecto pesara una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de **BANCO DE BOGOTÁ**. Esta hipoteca será cancelada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, en conjunto con **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de la misma escritura de venta con que se dé cumplimiento a este contrato, siempre que se hubiese pagado la totalidad del precio del (los) inmueble(s) objeto de este contrato o se tenga aprobado el crédito y/o leasing habitacional por **EL BANCO** o **ENTIDAD**, de acuerdo con la certificación que emita **LA FIDUCIARIA** al respecto. **EL PROMITENTE VENDEDOR** gestionará ante el **BANCO DE BOGOTÁ**, la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recaerá sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato.

**SÉPTIMA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Tal como se expresó, el **PROYECTO 4991 LOFT**, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, se someterá al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública. Como consecuencia de lo anterior, dentro de

la venta prometida también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, en la proporción fijada para este inmueble dentro del citado instrumento público.

**PARÁGRAFO 1:** Así mismo, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que las dependencias comunes que se localizan en el proyecto, serán comunes para todos los copropietarios de la totalidad de este. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en la forma y en los términos indicados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que es Ley para las partes.

**OCTAVA. – ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades, la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del **BANCO** o **LA ENTIDAD** y la de cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión, será otorgada en la Notaría dieciséis (16) del Círculo de Bogotá el día indicado en el encabezado de este contrato bajo el título "**FECHA DE ESCRITURA**" a las **TRES DE LA TARDE ( 3 P.M.)**, siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le haya aprobado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito hipotecario mencionado en este contrato correspondiente. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, las cartas de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, la minuta de venta, el paz y salvo por concepto de impuesto predial correspondiente al año gravable en que sea otorgada la escritura pública de compraventa, el paz y salvo expedido por la autoridad competente por concepto de valorización o la certificación de que la misma no existe, entre otros.

**PARÁGRAFO 1º:** Si el inmueble objeto del presente contrato se escritura en el año dos mil veintidós (2.024), el precio de este se ajustará de acuerdo al incremento del salario mínimo mensual legal vigente, para el mismo año, para lo cual se reajustará el precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega, mediante la suscripción de un otrosí al presente contrato para que surta los efectos legales pertinentes.

**PARÁGRAFO 2º:** En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, si así lo considera pertinente y sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura pública por un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR(A, ES, AS)** con por lo menos un (1) día hábil de antelación a la fecha establecida en la presente cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

**PARÁGRAFO 3º:** Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura pública sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa indicada en esta cláusula con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

**PARÁGRAFO 4º:** El Notario Dieciséis (16), en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148



de 1983, autoriza al representante legal de **LA FIDUCIARIA**, que como se dijo es la vocera y representante del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT**, propietaria fiduciaria del inmueble objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Igual facultad tendrá el apoderado de los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del PROYECTO 4991 LOFT**, el representante legal del **BANCO** o **LA ENTIDAD** que le conceda el crédito hipotecario a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, y el representante legal del **BANCO** o **LA ENTIDAD** que concedió el crédito constructor.

**NOVENA. – ENTREGA:** La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la harán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, en la fecha indicada en el encabezado de este contrato como **"FECHA DE ENTREGA" A LAS NUEVE DE LA MAÑANA (9 A.M.)**.

**PARÁGRAFO 1º:** Convencionalmente quedan exonerados **EL PROMITENTE VENDEDOR** de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del inmueble objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) desde ahora a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material, el cual no podrá ser inferior a sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado las causales atrás establecidas que le impidan a **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer la entrega material de manera oportuna.

**PARÁGRAFO 2º:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el proyecto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del proyecto serán entregados por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y lo previsto al respecto en el reglamento de propiedad horizontal, reglamentación que es ley para las partes.

**PARÁGRAFO 3º:** Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el inmueble se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, restando tan sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

**PARÁGRAFO 4º:** Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio del mismo, se

causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO 5º:** No obstante, la forma pactada para la entrega material del inmueble objeto de este contrato, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a renunciar en la escritura pública de compraventa al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la entrega.

**DÉCIMA.- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y DEMÁS TRIBUTOS: A LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a enajenar el (los) inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto impuesto predial, contribuciones de valorización, tasas y demás tributos e impuestos causados y/o liquidados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, debiendo llevar al despacho notarial los documentos con que se acredite este hecho indispensables para el otorgamiento de la escritura de compraventa, dando así cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. B. El impuesto predial, las contribuciones de valorización, tasas y demás tributos o impuestos causados y/o liquidados a partir del día siguiente al del otorgamiento de la escritura pública, serán pagados exclusivamente por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**PARÁGRAFO:** No obstante lo establecido en esta cláusula, las partes en uso de la libertad contractual que las asiste y de la costumbre mercantil que existe al respecto convienen que: (i) **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de la entrega material previa de(l) (los) inmueble (s), lo que suceda primero, la fracción del impuesto predial correspondiente al periodo comprendido entre el día siguiente al de la ocurrencia del primero de los eventos antes mencionados y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. Pese a la obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de adelantar los trámites correspondientes al des englobe catastral, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga(n) a pagar el impuesto predial correspondiente a las siguientes vigencias fiscales a la fecha de escrituración, independientemente de si para la fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente; para tal efecto, será obligación del **(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** llevar a cabo el trámite para la liquidación individual del impuesto de los inmuebles prometidos en venta. Si **EL PROMITENTE VENDEDOR** efectúan el pago del impuesto predial en mayor extensión, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga a llevar a cabo el reembolso del valor correspondiente a su inmueble, dentro de los diez días calendario siguientes al recibo de la comunicación que para el efecto le envíe **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, en la cual se indique el valor proporcional que le corresponde, para lo cual se tendrá en cuenta el coeficiente de copropiedad asignado a la unidad inmobiliaria de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal. Pasado el tiempo establecido, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del valor pagado. Acreditado el pago, **EL PROMITENTE VENDEDOR** remitirán copia del paz y salvo respectivo. (ii) En el evento en que después de la celebración de este contrato y hasta la firma de la escritura pública de compraventa sea establecida, causada y/o liquidada una nueva contribución de valorización por beneficio general o local, o cualquier otro impuesto, tasa, contribución o tributo en general del orden nacional, departamental o municipal, que grave(n) el (los) inmueble(s) objeto de este contrato serán tomados como base por las Partes para acordar las nuevas condiciones de este contrato el cual, en consecuencia, deberá ser modificado por la ocurrencia de estos hechos, en aras del restablecimiento del

equilibrio contractual.

**DÉCIMA PRIMERA.-SERVICIOS PÚBLICOS:** Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes y acometidas de servicios públicos serán realizadas y canceladas por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. El pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación y conexión de los servicios públicos para el inmueble objeto de este contrato (medidores) serán asumidos por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

La entrega material del inmueble se hará con los servicios públicos domiciliarios definitivos de energía eléctrica, agua, con su acueducto en funcionamiento y su respectivo medidor, por parte de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios, al igual que las redes de alcantarillado conectadas con la red de la empresa prestadora del servicio público según el artículo 10 de la ley 66 de 1968. Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de energía eléctrica, agua y alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble.

**PARÁGRAFO 1°:** En ningún caso será responsable **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, de las demoras en que puedan incurrir las Empresas en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

**PARÁGRAFO 2°:** **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, cancelarán de manera directa a **CODENSA S.A. E.S.P.**, el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo con el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1.997.

**PARÁGRAFO 3°:** En cuanto al servicio telefónico **EL PROMITENTE VENDEDOR** construirán los ductos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía la disponibilidad de la línea requerida para el inmueble objeto de este contrato, pero no se compromete a hacer las instalaciones internas exigidas por la empresa ni la instalación de la línea telefónica. **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, no serán responsable si la empresa pública prestadora del servicio de telefonía que se escoja no apruebe la solicitud o se demore haciendo el estudio de la misma, pues es esta empresa quien de manera unilateral determina la disponibilidad, asignación y adjudicación de las líneas telefónicas y el momento de su conexión.

**PARÁGRAFO 4:** En cuanto al servicio público de gas natural **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, declaran conocer que este proyecto no cuenta con redes de gas natural domiciliario y su diseñado no contempla los requerimientos para dichas redes.

**PARÁGRAFO 5°:** A partir de la entrega material del inmueble, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 6°:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, conoce(mos) y acepta(mos) que el **PROYECTO 4991 LOFT**, cuenta con un esquema de seguridad, control de accesos de forma automatizada, quiere decir que se harán a través de herramientas tecnológicas como cámaras y alarmas (NO habrá servicio de vigilancia presencial) , para lo cual es necesario instalar en el inmueble, un video citófono para comunicarse con la cámara instalada en el acceso del proyecto para activar la apertura

22

y cierre de las puertas. Los costos de este aparato correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, el servicio de internet que se hace necesario para operar este sistema será cargado a los servicios de zonas comunes.

**PARÁGRAFO 7º: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, conoce (mos) y acepta (mos) que el **PROYECTO 4991 LOFT**, contará con servidumbre y limitaciones a la propiedad, para permitir el ingreso de la red eléctrica de media tensión y la operación por parte del operador de energía ENEL (antes Codensa S.A. E.S.P); esta servidumbre quedará indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La propiedad de los equipos será de Codensa S.A. E.S.P. Por consiguiente, los gastos que ocasione la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de CODENSA S.A. E.S.P. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados o por la servidumbre que será establecida en el RPH.

**DÉCIMA SEGUNDA.- DESTINACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes, arrendatarios y tenedores de estos bienes o derechos, a cualquier título. Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO:** Las unidades de dominio privado del Sector Vivienda podrán ser destinadas a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística dando pleno cumplimiento a lo establecido en la Ley 300 de 1996, la Ley 1.101 de 2006, los Decretos 2.590 de 2009 y 4.933 de 2009 del Ministerio de Interior y de Justicia, 1.074 de 2015 y 229 de 2017 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y a la Ley 1.558 de 2012, así como a las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen. Además de las disposiciones que se establecieron en el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 28, párrafo 3, son de obligatorio cumplimiento para el Administrador Provisional o Definitivo y para los prestadores de servicios turísticos.

**DÉCIMA TERCERA.- ARRAS:** La suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble, objeto del presente contrato, tienen el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de este contrato hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil. Si el total del importe de las arras aún no ha sido pagado por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, se entenderá que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener el valor total de los recursos abonados, sin perjuicio que dicho monto sea completando en la medida en que **EL FIDEICOMISO** vaya recibiendo de parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** nuevas sumas de dinero como abono al precio de(l) (los) inmueble (s). Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de cobro de los recursos faltantes para completar el valor correspondiente a las arras indicado en la presente cláusula.

**PARÁGRAFO:** En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, este (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que retengan y hagan íntegramente suyas las arras estipuladas y para

que enajenen libremente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, debiendo restituirle a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a partir que: I) **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación formal y por escrito por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** y II) se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses, ni corrección monetaria de ninguna naturaleza.

**DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN:** La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato o de las obligaciones emanadas de la misma deberá ser sometida a estudio previo de **LOS PROMITENTES VENEDORES**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **LOS PROMITENTES VENEDORES**. En caso de silencio se entenderá negada. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrán ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará la notificación por escrito a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 1°:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) para con **EL PROMITENTE VENDEDOR** a reconocerle a estos últimos en caso en que ceda su posición contractual una comisión por valor del tres por ciento (3%) del inmueble. Esta comisión no opera en caso de que la cesión se efectúe al cónyuge, o personas que se encuentren dentro del segundo (2º) grado de consanguinidad o primer (1er.) grado de afinidad con **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 2°:** En caso de muerte de uno o algunos de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** disponer del inmueble con toda libertad. **EL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT**, por instrucción de **LOS PROMITENTES VENEDORES**, restituirá las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción que le (s) corresponda (n) a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobreviviente(s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que sea informada de la muerte de uno o algunos de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** mediante la presentación del registro civil de defunción, certificación bancaria y copia de la (s) cédula (s) de ciudadanía. Por consiguiente, el **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT**, por instrucción de **LOS PROMITENTES VENEDORES**, restituirá a quien(es) deba, las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción restante que le(s) correspondía(n) a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** fallecido(a)(s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que sea presentada la escritura pública y/o la sentencia judicial de sucesión.

**DÉCIMA QUINTA.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN:** Únicamente los gastos y derechos notariales del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán sufragados por partes iguales entre los

29

contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente correspondientes a la Compraventa, así, como los gastos notariales el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente que ocasione la escritura pública de hipoteca que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** debe (n) constituir a favor de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma serán asumidos en su totalidad por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**. La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella y sin importar quién sea el agente retenedor, será pagada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, así como lo serán todos los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro causados por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad bancaria o financiera que se haya constituido.

**DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA PENAL:** Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor del inmueble, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

**PARÁGRAFO:** En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, especialmente del pago oportuno de las cuotas del precio, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reservan el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes. A partir de la fecha en que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sea(n) notificado(s) por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de esta resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedarán facultado para enajenarle a terceras personas el inmueble objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole devolver el saldo del precio recibido, si lo hay, a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, sin intereses ni corrección monetaria alguna, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir que se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**DÉCIMA SEPTIMA.- PATRIMONIO DE FAMILIA:** **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** constituirá (n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble prometido en venta, conforme establece el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al régimen del título II de la Ley 70 de 1.931 y al Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991.

**DÉCIMA OCTAVA.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Para efectos previstos en Ley 258 de 1996 y Ley 854 de 2003, el inmueble (vivienda) prometido en venta SI  NO  se somete a Afectación a vivienda Familiar. En el caso en que el inmueble (vivienda) sea sometido a Afectación a vivienda familiar, porque aplica la ley, por el estado civil de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**, se someterá (n) a este gravamen. En el evento en que el inmueble no sea sometido a Afectación a vivienda

21

familiar, se requiere que el(la) cónyuge o compañero (a) permanente de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**, comparezca personalmente o en su defecto mediante poder debidamente otorgado, para responder a dicha indagación y adicionalmente si es el caso, para la aceptación del gravamen hipotecario. En el evento en que, si quede sometido a Afectación a Vivienda Familiar, los derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro derivados de esta constitución correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**DÉCIMA NOVENA.- DESENGLOBE CATASTRAL:** Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, radicarán los documentos necesarios ante la entidad correspondiente, para llevar a cabo el desenglobe catastral de cada uno de los inmuebles que lo conforman, sin que por esta razón **EL PROMITENTE VENDEDOR** asuman responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este desenglobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

**VIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de, entre otras, la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, con excepción de las obligaciones claras, expresas y exigibles consagradas en este contrato, deberán ser sometidas al mecanismo de arreglo directo, entre la partes por un período no inferior a treinta (30) días. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

**PARÁGRAFO 1°:** Las partes, declaran que conocen y aceptan que **EL FIDEICOMISO NO** hace parte dentro de la cláusula de solución de conflictos que arriba se constituye y que la misma aplica para **LOS PROMITENTES VENDEDORES, Y EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, dejando claro que los conflictos que pudieren surgir con **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO** se llevarán de acuerdo con las estipulaciones del Contrato Fiduciario.

**PARÁGRAFO 2°:** Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio, las partes dedicarán un especial esmero en no revelar, directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información a las partes. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción de las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato, dando la posibilidad de reclamar los

perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES EN CABEZA DE EL PROMITENTE VENDEDOR EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO:**

De manera especial **LOS PROMITENTES VENEDORES**, previamente identificados, se obligan en relación con el inmueble objeto de este contrato a: **1)** Salir al saneamiento de lo prometido en venta por vicios de evicción y redhibitorios, según lo previsto por la ley. **2)** Responder ante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** por las garantías señaladas en el artículo 8° de la ley 1480 de 2011 esto es: por la calidad de los acabados y líneas vitales por un (1) año, por la estabilidad de la obra por diez (10) años y por la construcción y terminación del **PROYECTO 4991 LOFT**, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

**VIGÉSIMA TERCERA.- MANIFESTACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS),** manifiesta expresamente:

Que conoce (n) la existencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constitutivo del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT** Proletario fiduciario del inmueble objeto del presente contrato y que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO 4991 LLOFT**, y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por **LOS PROMITENTES VENEDORES**, accederá al lote que integra el patrimonio autónomo.

1. Que debo(emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO** en calidad de tradente fiduciario pueda realizar la transferencia del inmueble que prometo adquirir mediante este documento.
2. Que conozco(emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya(mos) cancelado el precio del mismo o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito.
3. Que conozco(emos) y acepto(amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc. de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente **LOS PROMITENTES VENEDORES**.

**VIGESIMA CUARTA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

**EL PROMITENTES VENDEDOR:**

**VINCULO URBANO S.A.S**

Dirección: CALLE 66 #11-50 Of. 211  
 Teléfono: 316 524 65 09  
 Correo electrónico: vinculourbanosas@gmail.com



22

**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS):**

Dirección: xxxxxxxx  
Teléfono: xxxxx  
Correo electrónico: xxxxxxxx

**VIGÉSIMA QUINTA.- FIRMA ELECTRÓNICA:** Con ocasión de la presente promesa de compraventa, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente al(los) siguiente(s) correo(s) electrónico(s):

Correo No. 1: xxxxxx

**EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** acepta (n) y reconoce (n) como vinculante todos los documentos que haya firmado y tramitado desde el correo electrónico antes informado.

La firma electrónica contenida en este documento tiene la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita, de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo del artículo 28 de la ley 527 de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico.

**VIGÉSIMA SEXTA.- RADICACIÓN PERMISO DE VENTA:** Se deja expresa constancia de que EL PROMITENTE VENDEDOR está plenamente facultada para suscribir esta promesa de compraventa toda vez que hizo la Radicación del permiso de ventas de que tratan entre otros los decretos nacionales 78 de 1987 y 19 de 2012, o cualquier norma que los adicione, modifique, reglamente, en la Secretaría de Habilidad de Bogotá, Cundinamarca, según consta en el sello respectivo con el No. **XXX** de fecha **XXX(XX)** de **XXXXX (XX)** de **XXXX (XXX)**.

**VIGÉSIMA SEPTIMA.- DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS:** Con la suscripción del presente documento, **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** declaro(amos): (i) Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar el inmueble que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de activos provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo; y (ii) Que no me (nos) encuentro (amos) con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurso(s) en una de las dos (2) categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) De igual manera **manifiesto(amos)** que la información aportada verbalmente y por escrito, relacionada con el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y

Financiación del Terrorismo es veraz y verificable y que en consecuencia me(nos) obligo(amos) a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de no ser cierta esta afirmación. Así mismo **declaro(amos)**, conforme a lo anterior, que **será justa causa de terminación** de cualquier relación, vínculo, acuerdo o contrato que hubiere surgido entre las partes para la adquisición del inmueble que pretendo(emos) adquirir, mi (nuestra) inclusión, la de mis(nuestros) socios o administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso(s) de actividades de lavado de activos, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización ningún tipo de perjuicio y que responderé(mos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- COMPROMISO ANTI-SOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN: EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR** declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anticorrupción del Sector Público"). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anticorrupción del Sector Privado").

En consideración de lo anterior, las partes se obligan a conocer y acatar las Normas Anticorrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anticorrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente acuerdo sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

**VIGÉSIMA NOVENA.- CUMPLIMIENTO SARLAFT: EL PROMITENTE COMPRADOR y LOS PROMITENTES VENDEDORES** declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. **EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL PROMITENTE COMPRADOR o EL PROMITENTE VENDEDOR** o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., cualquiera de **EL PROMITENTE COMPRADOR o EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

34  
23

En señal de aceptación se firma el presente contrato en dos (2) copias del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes el **XXXXXX (XX)** de **XXXX** de **2024**

**LOS PROMITENTES VENDEDORES**

\_\_\_\_\_  
**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**  
**C.C. No. 1.090.398.289 de CÚCUTA**  
**Representante Legal VINCULO URBANO S.A.S**  
**En calidad de FIDEICOMITENTE del PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991**

EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)

\_\_\_\_\_  
**XXXXXXXXXXXXXX**  
**C.C. XXXXX**

\_\_\_\_\_  
**XXXXXXXXXXXXXX**  
**C.C. XXXXX**

35  
Fecha: XX de XX de 2024

**DECLARO CONOCER -PROYECTO 4991 LOFT.**

Yo, (Nosotros) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
actuando en nombre propio, ciudadano (a, os, as), Colombiano (a, os, as), mayor(es) de edad,  
domiciliado(a, os, as) en \_\_\_\_\_ e identificado (a, os, as) con la(s) Cédula(s) de Ciudadanía  
número(s) \_\_\_\_\_, expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_  
(respectivamente), suscribo(imos) en mi(nuestra) calidad de Optante(s) comprador(es) del Proyecto de la  
referencia debidamente suscritos, manifiesto (amos) y declaro (amos) conocer y aceptar lo siguiente:

**LOTE DONDE SE DESARROLLA EL PROYECTO:**

1. El **PROYECTO 4991 LOFT** se desarrollará un lote de terreno, ubicado en el suelo de la ciudad de Bogotá, ubicado en la Carrera 49 #91-41 y Carrera 49 #91-35 en el Barrio La Castellana, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50C-551608** y No. **50C-1284154** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y Chip No. AAA0057JNPP - AAA0057JNRU respectivamente.

**EL PROYECTO 4991 LOFT.**

1. El **EDIFICIO 4991 LOFT** es un proyecto de Apartamentos de vivienda de interés social de **150 SMMLV**; que se regula bajo las condiciones de la ley 1955 de 2019 y el decreto 1467 de 2019.
2. Se encuentra compuesto por veinticuatro (75) unidades de vivienda de interés social.
3. Las áreas comunes que se entregan con el proyecto son las siguientes: En primer piso, se ubicará el acceso peatonal, acceso vehicular, espacio de portería, espacio de sala de juntas, espacios para salas de trabajo individual, espacio de sala de TV, Ocho (8) Parqueaderos a nivel de uso comunal y dos (2) parqueaderos con Duplicador, para un total de (12) espacios de uso comunal, cuarto de basuras y tanque de agua potable. En el último piso, se desarrollará una terraza comunal transitable, con espacio para zona de asados, espacio para ejercicio al aire libre, zonas de esparcimiento libre.
4. El Proyecto será sometido al régimen de propiedad horizontal que trata la ley 675 de 2001.
5. De acuerdo con la estratificación de la ciudad de Bogotá, el Proyecto es estrato socioeconómico cuatro (4), el cual puede ser modificado por la autoridad municipal competente, sin que el constructor y/o el promotor tengan ninguna facultad para su determinación y/o modificación.
6. Las características de construcción del **PROYECTO 4991 LOFT**, así como su diseño definitivo, desarrollo y construcción, sus especificaciones serán decididas exclusivamente por el desarrollador y/o constructor quien se reserva el derecho de desarrollarlas en su totalidad o no si así lo considera pertinente, por razones de índole, técnicas, normativas o por razones de mercado.
7. Las unidades de vivienda que todavía no hayan sido separadas por terceros adquirentes podrán ser modificadas por el desarrollador y/o constructor, por motivos técnicos y/o arquitectónicos y/o comerciales, siempre y cuando las mismas se encuentren aprobadas por las autoridades municipales

24

competentes.

8. Las zonas comunes del **PROYECTO 4991 LOFT**, pueden variar debido a ajustes técnicos y a su proceso constructivo, conforme a las aprobaciones dadas por la curaduría urbana o competente.
9. El desarrollador y/o constructor podrá, si así lo considera pertinente realizar todas las modificaciones a los diseños, planos, áreas, localización, detalles constructivos, que requieran a lo largo de todo el proceso de ventas y de construcción del Edificio, como consecuencia directa de órdenes impartidas por la Curaduría competente en la expedición de la Licencia de Construcción y/o aprobación de planos de Propiedad Horizontal, en las diferentes Etapas, y velando porque los cambios que se hagan necesarios sean lo más armónicos con el proyecto inicial.
10. Los parqueaderos del proyecto estarán ubicados en el primer piso del edificio, serán bienes comunes para uso de todos los residentes y visitantes del Edificio, conforme a la reglamentación expedida para el efecto por los órganos de la administración competentes.
11. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Edificio pueden ser modificados por el desarrollador y/o constructor, por otros de similar o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
12. El suministro de los servicios públicos del Edificio estará a cargo de las siguientes empresas, entidades exclusivamente responsables de la conexión, suministro y prestación de cada uno de los servicios públicos, sin que exista responsabilidad del desarrollador y/o constructor respecto a las demoras que se presenten por las citadas entidades:
  - **Acueducto:** Empresa de Acueducto de Bogotá EAB ESP.
  - **Energía Eléctrica:** Codensa S.A. E.S.P.
  - **Recolección de Basuras:** BOGOTÁ LIMPIA SAS.
  - **Alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras:** Empresa de Acueducto, alcantarillado de Bogotá EAB ESP.
13. En caso de demoras por la conexión, suministro y prestación de los servicios públicos, por parte de las entidades responsables de la conexión, el Proyecto podrá ser entregado con las conexiones provisionales.
14. El proyecto contará con servidumbre y limitaciones a la propiedad, para permitir el ingreso de la red eléctrica de media tensión y la operación por parte del operador de energía Codensa S.A. E.S.P; esta servidumbre quedará indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La propiedad de los equipos será de Codensa S.A. E.S.P.
15. El material impreso y las piezas de publicidad que se encuentren exhibidas en redes sociales, sala de negocios y en la página web, es sólo una referencia, y por lo tanto, puede variar en su percepción y construcción final, razón por la cual, no constituyen oferta por parte del Desarrollador y/o Constructor.
16. El Proyecto contará con un esquema de seguridad, control de accesos y gestión de zonas de la copropiedad de forma automatizada, quiere decir que se harán a través de herramientas tecnológicas como cámaras y alarmas (NO habrá servicio de vigilancia presencial), para lo cual es necesario instalar en el inmueble, un video citófono para comunicarse con la cámara instalada en el acceso del proyecto para activar la apertura y cierre de las puertas. Los costos de este aparato correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS), el servicio de internet que se hace necesario para operar este sistema, será cargado a los servicios de zonas comunes.

37

## LAS ZONAS COMUNES ENTREGADAS.

1. Se realizará la entrega de 12 parqueaderos de uso común, los cuales serán manejados por la administración del edificio, dispuestos de la siguiente manera: Ocho (8) Parqueaderos a nivel de uso comunal y dos (2) parqueaderos con duplicador, para un total de (12) espacios de uso comunal.
2. El proyecto contará con servidumbre y limitación a la propiedad, a cargo de la empresa de energía Enel- Codensa S.A. E.S.P.
3. En la parte posterior de la edificación, sobre la zona de aislamiento, se encontrará la zona de parqueaderos del edificio.
4. Los bienes comunes del **EDIFICIO 4991 LOFT** se entregan terminados, de acuerdo al Anexo de especificaciones, en él se incluyen las zonas comunes de primer piso, punto fijo, escaleras y terraza comunal. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Edificio, pueden ser modificados por el Desarrollador y/o Constructor, por otros de similar o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
5. No se podrán solicitar al desarrollador y/o constructor modificaciones en las zonas de parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.

## LA UNIDAD DE VIVIENDA.

1. Para la compra de la unidad de vivienda; no podrán ser utilizados subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar, toda vez que la tipología de la vivienda se desarrolla en un solo espacio.
2. Las unidades de vivienda ubicadas sobre fachada principal; es decir tipología A, B, C y I, tendrán vista a la Carrera 49.
3. Las unidades de vivienda ubicadas sobre fachada posterior; es decir tipologías D, E, F, G, H y J, tendrán vista sobre el aislamiento posterior del edificio y la culata o parte posterior del edificio colindante.
4. La unidad de vivienda se entrega de acuerdo con las especificaciones técnicas y acabados que me(nos) fue(ron) dadas a conocer en la oficina del proyecto, todo de conformidad con los siguientes anexos: Anexo 3: Especificaciones técnicas, Anexo 4: Planta de unidad; que hacen parte integral del presente documento. No obstante, los materiales pueden ser modificados por el Desarrollador y/o Constructor, por otros de similar calidad, por lo tanto, las medidas, detalles de diseño, colores y especificaciones de materiales pueden variar respecto al producto final entregado, siempre y cuando el cambio no desmejore la calidad de las especificaciones, materiales y/o acabados.
5. La unidad de vivienda está compuesta por un solo espacio.
6. Las unidades se entregan sin redes de gas natural y no se podrán instalar ni utilizar gasodomésticos. El calentador a instalar deberá ser eléctrico, así como la estufa. Manifiesto que conozco que el edificio no cuenta con redes de suministro o diseño para ventilación requeridas cuando se utiliza gas natural.
7. Las áreas de las unidades son aproximadas y pueden sufrir modificaciones. Las áreas definitivas serán las que resulten de la aprobación de la licencia de construcción.
8. La unidad se entrega en obra gris; con muros en bloque a la vista. No se entrega ningún acabado de ningún tipo tales como: paflete de muros interiores, aparatos sanitarios, aparato de lavamanos, puerta

- de baño, calentador eléctrico, puerta de baño, cargue de pisos, muebles de cocina, estufa, lavaplatos, mesones, cielo raso, mezcladores de agua.
9. El inmueble se entrega con puntos eléctricos e hidráulicos.
  10. Cualquier modificación a realizar sobre los puntos eléctricos deberá ser verificada con la carga de protección del circuito en el tablero, sin superar los valores máximos normativos. Deberá ser verificado con el diseño general del edificio y cumplir con la normativa Retie.
  11. No se aceptarán modificaciones de puntos hidrosanitarios, una vez se inicien las obras. Cualquier solicitud de modificación será verificada y deberá ser aprobada por el Constructor.
  12. La unidad se entrega sin cielo raso; es decir, con la estructura y las tuberías hidráulicas y eléctricas a la vista.
  13. Manifiesto que he(mos) entendido y que conozco(emos) y acepto (amos) la ubicación, especificaciones técnicas de construcción, área (tanto privada como construida) y distribución de las áreas comunes y de los espacios interiores de la unidad de vivienda que voy (vamos) a adquirir, dentro de los diferentes tipos de unidades de vivienda existentes en el Proyecto, todo de conformidad con los Anexos que hacen parte integral del presente documento.
  14. No se pueden hacer modificaciones a las fachadas de las unidades de vivienda entregados por el Constructor, ni a los elementos privados que los conforman.
  15. No se podrán solicitar al Desarrollador y/o Constructor modificaciones en las viviendas, parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.
  16. Conozco(cemos) Los materiales de construcción de la unidad de vivienda que voy (amos) a adquirir y de manera especial, acepto (amos) que el Desarrollador y/o Constructor que podrá si así lo considera pertinente, modificarlos por otros de igual o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
  17. A partir del día de la entrega de la unidad de vivienda al futuro propietario(s), quedan obligados a cancelar los gastos correspondientes a las expensas comunes (administración) estimado en un valor aproximado de ocho mil quinientos pesos moneda corriente (\$8.500,00) por metro cuadrado (M2) del área de unidad de vivienda (sujeta a modificaciones por la Asamblea de Copropietarios). Este valor es solo una estimación inicial y dependerá de variables futuras.
  18. Cancelaremos al Desarrollador y/o Constructor el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa de la unidad de vivienda, la suma correspondiente al impuesto predial del periodo comprendido entre la fecha de la firma de la Escritura Pública y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo.
  19. De acuerdo con lo establecido en el numeral 16 en lo referente AL PROYECTO, nos comprometemos a comprar e instalar por nuestra cuenta, un video citófono en el inmueble para comunicarse con la cámara instalada en el acceso del proyecto para activar la apertura y cierre de las puertas.

#### **ORIGEN DE FONDOS**

Con la firma del presente documento, certifico (amos): Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar la unidad de vivienda que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de activos provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo.  
Conforme a lo anterior, declaro(amos) que será justa causal de terminación de este acuerdo o contrato

que hubiere surgido con el Desarrollador y/o Constructor, el incumplimiento en la procedencia y origen lícito de los recursos aportados al proyecto, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización, ningún tipo de perjuicio y que responderé(mos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar en cabeza del Desarrollador y/o Constructor.

**MANEJO DE DATOS**

Con la firma del presente documento, autorizo(amos) para que **VINCULO URBANO SAS**, realice el tratamiento a los datos personales suministrados, y en tal sentido, declaro(amos):

- (i) Que la información que he(mos) suministrado es verídica, completa, actualizada y exacta;
- (ii) Que VINCULO URBANO SAS podrá realizar el tratamiento de mis (nuestros) datos personales de conformidad con lo establecido por la Ley Estatutaria 1581 de 2.012, el Decreto 1377 de 2.013 sobre protección de datos personales y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen;
- (iii) Que VINCULO URBANO SAS podrá hacer transferencia de mis (nuestros) datos personales suministrados a las personas y/o entidades que los requieran específicamente para cumplir el objeto de la separación y posterior adquisición de la unidad de vivienda objeto de separación, tales como, pero sin limitarse a ellas: entidades bancarias y/o crediticias, entidades de pensiones y cesantías;
- (iv) Que tengo (emos) acceso a la política de tratamiento de datos personales de VINCULO URBANO SAS, publicada en su página web [www.4991loft.com](http://www.4991loft.com) (v) o en caso de cualquier petición, queja o reclamo sobre el tratamiento de los datos personales, VINCULO URBANO SAS tiene habilitada la línea telefónica 316- 5246509 y el correo electrónico [vinculourbanosas@gmail.com](mailto:vinculourbanosas@gmail.com), donde podré(emos) comunicarme (nos) directamente para tales efectos.

**FORMA DE PAGO.**

Por medio de la presente, se manifiesta que conozco (ce mos), acepto (amos), me (nos) obligo (amos):

- (i) Realizar todos los trámites necesarios para obtener la aprobación definitiva del crédito para vivienda por el valor requerido para el pago del precio de la unidad de vivienda; en desarrollo de esta gestión me (nos) obligo (amos) a obtener de la entidad financiera la carta de aprobación del crédito para el día en que se deba suscribir el Contrato de Promesa de Compraventa, para lo cual iniciaré(emos) con las gestiones necesarias para tal efecto.
- (ii) A cumplir estrictamente con mis(nuestras) diferentes obligaciones financieras y compromisos de pagos, de tal forma que los bancos de datos tales como CIFIN y DATACRÉDITO puedan siempre reportar mi(nuestro) buen comportamiento de pago.
- (iii) A cancelar las sumas de dinero acordadas en el PRECIO Y FORMA DE PAGO, en el inicio del presente documento, en las fechas pactadas, depósitos que serán realizados en la FIDUCIARIA CENTRAL S.A a través de la tarjeta de recaudo que sea entregada, una vez finalizada la vinculación.
- (iv) En caso de mora en las cuotas a pagar en virtud del Acuerdo de Vinculación suscrito, cancelaré (mos) el máximo interés autorizado por la Ley al momento del incumplimiento.

**1. Cesantías:** Debo (emos) tramitar el desembolso de las cesantías ante el respectivo Fondo de Cesantías, al día siguiente de firmar el presente documento, para lo cual debo(mos) dirigirme (nos) al



26

Fondo de Cesantías, para solicitar el giro de los recursos, los cuales se consignarán en la cuenta de Fiduciaria Central, con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de negocios del proyecto.

**2. Cuentas AFC y/o Pensiones Voluntarias:** A tramitar los recursos consignados en a cuenta AFC y/o Pensiones Voluntarias, según sea el caso, en la respectiva entidad, con los documentos que sean entregados al momento de suscribir el Contrato de Promesa de Compraventa; consignar el respectivo cheque en la cuenta de Fiduciaria Central o con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de negocios del proyecto.

**3. Para el Crédito Bancario:**

- A no endeudarme (nos) de tal manera que mi capacidad de pago que se vea afectada para la respectiva aprobación del Crédito.
- No ser codeudor (es).
- No incurrir en mora con mi (nuestras) obligación (es) crediticias actuales.
- Iniciar con las gestiones pertinentes ante la entidad bancaria, para efectos de tener para el día de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa la carta de aprobación del crédito.
- Asumiré (mos) y cancelaré (mos) al Constructor y/o Promotor, los gastos correspondientes a los intereses de subrogación equivalentes al uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado los cuales, se liquidarán desde el momento de la entrega de la unidad de vivienda hasta el día en que se desembolse el valor del crédito.
- Mantener la vigencia del crédito hipotecario solicitado por mí (nosotros), hasta el día en que se produzca el desembolso del mismo.
- No se aceptarán tramites de crédito bancario con el Fondo Nacional del Ahorro.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

En el evento en que nos encontremos en la etapa de preventas y se acredite el cumplimiento a las condiciones para la entrega de los recursos establecidas en el Acuerdo de Vinculación o documento equivalente, asistiré (mos) para firmar el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa en las oficinas del proyecto el día programado por el Desarrollador y/o Constructor con la carta de aprobación del crédito (si aplica), fecha que me será notificada con quince (15) días hábiles de anticipación.

En el evento en que en la fecha indicada noca suscriba(mos) el Contrato de Promesa de Compraventa, se entenderá que existe desistimiento de mi parte y en tal sentido será exigible la sanción por desistimiento establecida en el Acuerdo de Vinculación o documento equivalente.

**FIRMA ELECTRÓNICA:** Con ocasión al presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de EL (LA)(LOS)(LAS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente al(los) siguiente(s) correo(s) electrónico(s):

Correo No. 1 \_\_\_\_\_

41

Correo No. 2: \_\_\_\_\_

EL (LA)(LOS)(LAS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), acepta(n) y reconoce(n) como vinculante todos los documentos que haya firmado y tramitado desde el correo electrónico antes informado.

La firma electrónica contenida en este documento tiene la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita, de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo del artículo 28 de la ley 527 de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.

**VIGENCIA:** El Presente Declaro Conocer, estará vigente hasta la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa en virtud de la cual se transfiera la unidad de vivienda objeto de negociación. Teniendo en cuenta lo anterior, desde la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compraventa, los apartes del presente documento en los que se haga mención a la calidad de Optante Comprador, se entenderá que se hace referencia a la calidad de Promitente Comprador y serán aplicables las cláusulas y obligaciones pertinentes a la citada calidad.

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico.

**OPTANTE COMPRADOR 1**

**OPTANTE COMPRADOR 1**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**  
CC.

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**  
CC.

**CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**

\_\_\_\_\_  
**VINCULO URBANO SAS.**  
**RL. JUAN FERNANDO URIBE.**  
**CC.1.090.398.289**

42  
28

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

\_\_\_\_\_ ( ) \_\_\_\_\_

FECHA DE OTORGAMIENTO: DE DE 20 \_\_\_\_\_

INMUEBLE: \_\_\_\_\_

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: \_\_\_\_\_

CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: \_\_\_\_\_ (mayor extensión). \_\_\_\_\_

**ACTO 1: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA** ----- \$ \_\_\_\_\_ oo

ACREEDOR: \_\_\_\_\_

XXXXXXX S.A. identificado con NIT. \_\_\_\_\_

DEUDOR(ES): \_\_\_\_\_

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1, **COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXX**,  
identificado con NIT.830.053.036-3. \_\_\_\_\_

**ACTO 2: COMPRAVENTA (ESTRATO \_\_\_\_\_)** ----- \$ \_\_\_\_\_

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXX identificada NIT. XXXXXXXXX

FIDEICOMITENTE PROMOTOR: \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXX identificada NIT. XXXXXXXXX

VENDEDOR- TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO: \_\_\_\_\_

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1, **COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXXXXX**,  
identificado con NIT.830.053.036-3. \_\_\_\_\_

COMPRADOR(ES): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número

\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_:-----

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI \_\_\_\_\_ - NO \_\_\_\_\_**

**PATRIMONIO DE FAMILIA: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_**

En la Ciudad de \_\_\_\_\_, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año Dos Mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), ante el despacho de la Notaria \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_ a cargo de \_\_\_\_\_ Notario \_\_\_\_\_ de este círculo; se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

**-----PRIMER ACTO: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA-----**

Compareció

**-----SEGUNDO ACTO: COMPRAVENTA-----**

Compareció (eron): 1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ quién actúa en calidad quien obra en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de Representante Legal Suplente, sociedad identificada con NIT. 800.171.372-1, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida por Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) del veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Décimo quinta (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, con domicilio principal en la misma ciudad, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución S.B. 3329 del doce (12) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con los Certificados de la Superintendencia Financiera de Colombia y el de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias

409  
29

que de éste instrumento se expidan, sociedad que en la presente escritura actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxxxxx", identificado con NIT. 830.053.036-3, constituido mediante \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, contrato fiduciario a partir del cual se impartió a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., instrucción irrevocable de venta y transferencia del inmueble descrito en el presente instrumento público, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR y/o PROPIETARIO FIDUCIARIO**, adicionalmente comparece: 2) **XXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliada y residente en \_\_\_\_\_, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de representante legal \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, legalmente constituida \_\_\_\_\_, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; 3) **XXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliada y residente en \_\_\_\_\_, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de representante legal \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, legalmente constituida \_\_\_\_\_, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**; 4) Y por otra parte \_\_\_\_\_, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, con domicilio en \_\_\_\_\_, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía Número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_ con sociedad conyugal vigente, de actividad económica \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre, quien(es) para los efectos del

presente contrato se denominará(n) **EL(LA) COMPRADOR(A)**. -----

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación: -

----- **CONSIDERACIONES** -----

**PRIMERA.- LOS FIDEICOMITENTES** están interesados en desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un **PROYECTO** de vivienda de interés social denominado **PROYECTO 4991 LOFT** ubicado en la Carrera 49 #91-41 y Carrera 49 #91-35 del Barrio La Castellana de la ciudad de Bogotá D.C. El área total donde se va a ejecutar el **PROYECTO** tiene una extensión de quinientos sesenta y cuatro (564) metros cuadrados, el área total construida es de dos mil doscientos treinta y tres punto setenta y nueve (2233.79) metros cuadrados aproximadamente. **El PROYECTO** consiste en un edificio multifamiliar de vivienda de interés social conformado por setenta y cinco (75) unidades de aparta estudios.

**SEGUNDA.-** Por medio de la Resolución \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil die \_\_\_\_ (20 \_\_\_\_ ) de la Curaduría Urbana \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ otorgó la Licencia de Construcción en la modalidad Obra Nueva para Vivienda de Interés Social (VIS) denominada **PROYECTO 4991 LOFT** a la sociedad \_\_\_\_\_ identificada con NIT. \_\_\_\_\_,

**TERCERA.-** Mediante escritura pública Nro. 8142 y Nro. 8143 del día 1ro de Diciembre de 2021, otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá D.C, se suscribió entre las sociedades **VINCULO URBANO S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los señores **ELSA FERNANDA PAEZ DIAZ, MARTHA ALICIA PAEZ DE TRUJILLO** y **PABLO ENRIQUE PAEZ DIAZ** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A., CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA**, constitutivo del **PATRIMONIO**

440  
30

**AUTONOMO PROYECTO 4991 LOFT**, reglamentado mediante documento privado del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil die \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), el cual tiene por objeto " \_\_\_\_\_ "

**CUARTA.-** Mediante escritura pública Nro. 8142 y Nro. 8143 del día 1ro de Diciembre de 2021, otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá D.C, los señores **ELSA FERNANDA PAEZ DIAZ, MARTHA ALICIA PAEZ DE TRUJILLO y PABLO ENRIQUE PAEZ DIAZ** transfirió a **TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** a la **FIDUCIARA CENTRAL S.A.** como vocera y administradora del **"PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO PROYECTO 4991 LOFT"**, el derecho de dominio y de posesión real y material que tenía sobre los lotes identificados con folio de matrícula números. 50C-551608 y 50C-1284154, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.. -----

**QUINTA:** El desarrollo del proyecto **XXXXXX** será, única y exclusivamente, responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES**, quien estará encargado de realizar, sin participación 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.

**SEXTA:** Con la suscripción de la presente compraventa, la sociedad **XXXXXXXXXXXXXX**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y XXXXXXXXXXXX** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, reiteran a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** la instrucción impartida de suscribir como vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxxxxxx** en calidad de **VENDEDOR – TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO**, el presente contrato sobre la (las) unidad (es) inmobiliaria (s) resultante (s) del proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXX**.

**SEPTIMA:** EL **VENDEDOR – TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO-**, es decir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXX** cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, celebra la presente transferencia en cumplimiento de la instrucción que en tal sentido impartió **LOS FIDEICOMITENTES** y

47

teniendo en cuenta la calidad de propietario del derecho de dominio del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto de Vivienda de interés social denominado XXXXXXXX.

El presente contrato se registrará por las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.- OBJETO:** EL VENDEDOR en calidad de tradente y propietario fiduciario transfiere, a título de venta real y efectiva, a **EL(LA) COMPRADOR(A)** y éste(éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y LINDEROS**

Este Inmueble se identifica con el folio de Matrícula Inmobiliaria Número: \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXX. Y en Catastro no ha habido la mutación correspondiente aún aparece la Cédula Catastral en **Mayor Extensión** con Número \_\_\_\_\_.

**LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO XXXXXXXX**

Este predio se identifica con la Matrícula inmobiliaria número 50C-551606 y 50C-1284154, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. ....

**PARÁGRAFO PRIMERO.- Cuerpo cierto:** No obstante la mención de cabida y linderos el (los) inmueble(s) objeto de esta venta, se transferirá(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con el(los) plano(s) que se encuentra(n) protocolizado(s) en la Escritura Pública mediante la cual se sometió al



248  
3)

Régimen de Propiedad Horizontal el proyecto de Vivienda de interés social. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL**

**PROYECTO:** El Proyecto fue sometido al régimen de propiedad horizontal o separada y su reglamento de copropiedad elevado a instrumento público, tal como consta en la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dos mil dieci\_\_\_\_ (20\_\_\_\_-), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo I \_\_\_\_\_, registrada entre otros en los folios de matrícula inmobiliaria Números \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro. -----

**PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA) COMPRADOR(A)** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere(n) el derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, fijadas por sus Copropietarios y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** El(los) inmueble(s) materia de este contrato, que se transfiere, se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente que **EL(LA) COMPRADOR(A)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**SEGUNDA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** La propiedad del terreno y de las construcciones en él levantadas, que conforman el proyecto XXXXXXXX, radica actualmente en cabeza de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **"PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXX** los señores **ELSA FERNANDA PAEZ DIAZ, MARTHA ALICIA PAEZ DE TRUJILLO y**

**PABLO ENRIQUE PAEZ DIAZ**, transfirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-551608 y 50C-1284154 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., a título de adición en Fiducia Mercantil al **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 4991**, mediante escritura pública Nro. 8142 y Nro. 8143 otorgada en la Notaria 27 del Circulo Notarial de Bogotá, el día 1 de diciembre de 2021, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-----

La construcción del Proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXXXX** se adelanta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos del Patrimonio Autónomo que se conformó mediante la celebración del Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado provenientes de recursos propios del comprador(a).

**PARÁGRAFO PRIMERO.- LICENCIA:** El proyecto **XXXXXXX** se construye con sustento Resolución \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil die \_\_\_\_ (20 \_\_\_\_ ) de la Curaduría Urbana \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ otorgó la Licencia de Construcción en la modalidad Obra Nueva para Vivienda de Interés Social (VIS) denominada **PORYECTO 4991** a la sociedad \_\_\_\_\_ identificada con NIT. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble objeto de la presente transferencia será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquiriera este(os) inmueble(s) por compra al **COMPRADOR** o a un tercero.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_ .oo M/L), cantidad que **EL(LA) COMPRADOR(A)** ha(n) pagado y pagará(n) así: -----

La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_ .oo M/L), proveniente de recursos propios, los cuales fueron consignados por el **COMPRADOR(RA)** a favor del

"PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxx", administrado por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en la cuenta \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_ y que a la fecha el Patrimonio Autónomo confirma la entera satisfacción del mismo. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCIÓN RESOLUTORIA.**- Las partes, es decir, **EL VENDEDOR EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO y EL COMPRADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL(LA) COMPRADOR(A)**, manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del código civil y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPARECIENTE(S)**, En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, bajo la gravedad del juramento declara(n), que el precio incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarado en la presente cláusula -----

**PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA) COMPRADOR(A)**, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara(mos) que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula primera, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrolla(mos) lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o contemplan. -----

**CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. EL VENDEDOR Y EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO** garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el (ellos) la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió. **LOS**

**FIDEICOMITENTES** igualmente garantizan que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni limitaciones al dominio diferentes de los que provienen del régimen de propiedad horizontal, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989. En todo caso, única, exclusiva y directamente la sociedad **XXXXXXXXXXXX**, en su calidad de **FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo denominado "**PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXXXXX**" como responsable del desarrollo del proyecto quien saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** No obstante lo anterior, corresponde el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de los inmuebles resultantes del proyecto a los **FIDEICOMITENTES**, en los términos que establece la ley y de lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXXXXXXXXX**, obligándose a ello con la suscripción de este instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE** se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, el desenglobe o individualización catastral del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera; una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto.

**QUINTA: ENTREGA MATERIAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O VENDEDOR** hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** en la fecha estipulada en la Promesa de Compraventa (**XXX**) **A LAS NUEVE DE LA MAÑANA (9 A.M)** mediante **ACTA** e inventario detallado, una vez se efectúe el registro de la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota D.C.

Convencionalmente quedan exonerados **LOS PROMITENTES VENEDORES** de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del inmueble objeto de este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material, del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y un representante de **EL FIDEICOMITENTE**. En dicha acta se indicarán los detalles de simple acabado, es decir aquellos que no impidan habitar el inmueble, que sean susceptibles de ser corregidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, detalles que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ha recibido el inmueble objeto de la presente venta y que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y E FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obligan a corregir los detalles relacionados en el acta. Harán parte integral de Acta las garantías de los proveedores y el "manual de operaciones" en el cual se encuentran las garantías ofrecidas por la constructora, los nombres e información de cada uno de los contratistas y proveedores, recomendaciones de mantenimiento y el procedimiento para solicitar eventuales posventas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada que impida ser habitado, éste se tendrá por entregado a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o donde éste señale.

**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante el término convenido para la entrega, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del (los) inmueble(s) en la fecha

pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y E FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para el efecto dicha sociedad, dará aviso a través de comunicación escrita dirigida a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en donde señalará la nueva fecha y hora de la entrega.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La instalación del cableado telefónico de todos los puntos que conforman el inmueble, que se conectan al strip general de la acometida será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. La conexión de la línea telefónica así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO QUINTO: RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCIÓN RESOLUTORIA.**- Las partes, es decir, **EL VENDEDOR EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO y EL COMPRADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL(LA) COMPRADOR(A)**, manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la entrega.

**SEXTA.- PAZ Y SALVO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE Y/O VENDEDOR** transfiere el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989, al igual que cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL (LA) COMPRADOR(A)** todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al (los) inmueble(s) a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Son de cargo de **EL(LA) COMPRADOR(A)** a partir de la suscripción de la presente escritura pública, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al

mantenimiento y uso del (los) inmueble(s) objeto de este contrato. -----

**SÉPTIMA.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O EL VENDEDOR** pagará a las empresas de energía, acueducto y alcantarillado y gas los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE** se compromete a entregar el (los) inmueble(s) dotados de los servicios públicos antes señalados.

**OCTAVA: GASTOS. EL VENDEDOR** cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que cause el contrato de compraventa contenido en la presente Escritura Pública; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) del impuesto de registro y derechos de inscripción de la presente Escritura Pública de Compraventa, serán asumidos por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**; y adicionalmente el cien por ciento (100%) de los gastos notariales que correspondan a afectación de patrimonio de familia de ser el caso.

**NOVENA: ACEPTACIÓN DE VIVIENDA: EL(LA) COMPRADOR(A)** y beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, declaran haber recibido a entera satisfacción el inmueble con las especificaciones contempladas en la presente escritura, con todos sus servicios públicos debidamente legalizados y puestos en funcionamiento. -----

**DÉCIMA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dejan constancia que los documentos para el permiso de enajenación de "xxxxxxxxxxx", P fueron radicados en la Secretaria de Habitat de Bogota, quien expidió CERTIFICACIÓN DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_) para adelantar actividades de enajenación de una torre de aparta estudios de \_\_\_\_\_, la cual se protocoliza con este público instrumento; de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas reglamentarias. -----

55

**DECIMA PRIMERA:** Con la suscripción del presente contrato, **EL(LA) COMPRADOR(A)**, el **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** 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 entre **EL(LA) COMPRADOR(A)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a los cuales se les da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

**DÉCIMA SEGUNDA:** Se presenta para su protocolización el siguiente documento: Certificado de Estratificación, expedido con fecha \_\_\_\_ - de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ por la Secretaria de \_\_\_\_\_, según el cual **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "xxxxxxxxx"** se encuentra clasificado en el **ESTRATO** \_\_\_\_\_.

**DÉCIMA TERCERA>** Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y que, igualmente, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al (los) inmueble(s) que no hayan sido efectuadas por ellos mismos.

**DÉCIMA CUARTA:** De manera especial **LOS PROMITENTES VENEDORES**, previamente identificados, se obligan en relación con el inmueble objeto de este contrato a: 1) Salir al saneamiento de lo prometido en venta por vicios de evicción y redhibitorios, según lo previsto por la ley. 2) Responder ante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** por las garantías señaladas en el artículo 8° de la ley 1480 de



2011 esto es: por la calidad de los acabados y líneas vitales por un (1) año, por la estabilidad de la obra por diez (10) años y por la construcción y terminación del PROYECTO 4991 LOFT, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta escritura, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

**DÉCIMA QUINTA: SERVICIOS PÚBLICOS:** Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes y acometidas de servicios públicos serán realizadas y canceladas por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. El pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación y conexión de los servicios públicos para el inmueble objeto de este contrato (medidores) serán asumidos por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

La entrega material del inmueble se hará con los servicios públicos domiciliarios definitivos de energía eléctrica, agua, con su acueducto en funcionamiento y su respectivo medidor, por parte de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios, al igual que las redes de alcantarillado conectadas con la red de la empresa prestadora del servicio público. Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de energía eléctrica, agua y alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble.

Presente(s) \_\_\_\_\_ mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula (s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedidas en

57

\_\_\_\_\_ respectivamente, en su calidad de **COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que:

a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción.

b) Que ha(n) pagado y pagará(n) el precio de lo que compra(n) en la forma pactada en esta escritura. -----

c) Declara(n) conocer la escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal, por medio de la cual se constituyó la **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL xxxxxxxx**, y se obliga a cumplir las normas que lo rigen.

d) **AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL/LOS COMPRADORES** manifiestan bajo la gravedad de juramento 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 **EL COMPRADOR** tiene en la actualidad vigente estado civil: \_\_\_\_\_ y no poseen otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, declara que **SI CONSTITUYE AFECCIÓN 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.-----

e) Acepta (n) recibir real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato en la fecha señalada en la presente escritura renunciando expresamente a la condición resolutoria que de ello pudiera derivarse y en consecuencia suscribirá (n) la respectiva acta de entrega. Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrá darlo (s) por entregado(s), suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que justifiquen la no comparecencia para recibir.

f) Conoce(n) y acepta(n) que a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble.

g) Acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el Acta de Entrega.

h) Se obliga (n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles que integran el proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXXXXX** tanto actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que se haya enajenado la última unidad privada del proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXXXXX**.

i) Conoce(n) y acepta(n), que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tienen toda la autonomía temporal de imponer provisionalmente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con su construcción.

j) Suscribe(n) el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** no participa en el desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Social **XXXXXX**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo la mencionada Urbanización, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. **LA FIDUCIARIA** en su condición de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO xxxxxxxx** y en desarrollo del

objeto del contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del citado patrimonio autónomo inmobiliario administra los recursos vinculados al proyecto de vivienda de Interés Social denominado **XXXXXXXXXX** permite a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el desarrollo del citado proyecto en el bien inmueble propiedad del patrimonio autónomo y transfiere las unidades resultantes del mismo a los adquirentes en su calidad de propietario fiduciario.

k) Que serán de su cargo los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha

l) Declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXXXXX** por todo concepto relacionado con la celebración del presente contrato y la ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del **PATRIMONIO AUTONOMO.**

m) **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:** EL/LOS COMPRADORES manifiesta(n): Que de acuerdo con lo establecido en el artículo nueve (9) de la ley 1537 de 2012 y el decreto 1077 de 2015, constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera del Acto No. 1 de este mismo instrumento público, a favor suyo de \_\_\_\_\_, y de los hijos que llegare(n) a tener, patrimonio de familia inembargable que se registrá para todos los efectos legales por la citada norma.-----

**XXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliada y residente en \_\_\_\_\_, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de representante legal \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, legalmente constituida \_\_\_\_\_, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; XXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliada y residente en \_\_\_\_\_, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.

37

\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de representante legal \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, legalmente constituida \_\_\_\_\_, el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, por el presente escrito y en la calidad citada manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo entre otras las siguientes:

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXX**. -----
2. Salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de lo vendido por este contrato, en los términos de ley. -----
- 3 Responder ante **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la construcción y terminación del conjunto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la entrega material de los inmuebles, por la estabilidad de la obra y en general por todas las obligaciones que se deriven de la construcción.
4. Desenglobar los inmuebles objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro, una vez se haya enajenado la última unidad del XXXXXXXXXX.
5. Se obliga a subsanar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato y que consten en la respectiva acta.
6. Se obliga a realizar los trámites necesarios para registrar la presente escritura pública otorgada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_ de hacer seguimiento de dicho trámite, en el evento en que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea quien adelante el mismo.

61

7. Declara indemne a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXX** por cualquier reclamo derivado de la calidad de la construcción del proyecto.

-----**HASTA AQUÍ LA MINUTA REVISADA**-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO,

\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Tel. No. \_\_\_\_\_

**Actividad Económica:** Sociedad Servicios Financieros

Apoderada Especial de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO XXXXXX**

**NIT. 830.053.036-3**

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

\_\_\_\_\_  
C.C.No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

102  
30

**EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**

\_\_\_\_\_

C.C.No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**EL(LA) COMPRADOR(A)**

\_\_\_\_\_

C.C.No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**EL NOTARIO**

\_\_\_\_\_

**DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN PREVIA**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, identificado(s) con la cedula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, respectivamente, quien(es) manifiesta(n) que esta(n) interesado(s) en suscribir Contrato Individual de Vinculación, en virtud del cual, lo autorizo(amos) a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que administre los recursos que eventualmente se aporten de acuerdo a los términos establecidos en el o Contrato de Fiducia Mercantil, constituido con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para tal fin. De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto que conozco y entiendo que es obligación de la Fiduciaria, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del Contrato Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información cierta, suficiente y oportuna que rige las relaciones entre los consumidores financieros y la sociedad Fiduciaria.

El potencial adherente procede a completar con la opción SI o NO en la columna ubicada en la parte derecha del presente listado, respecto del conocimiento, revisión y recepción de la información que se detalla a continuación:

INFORMACIÓN		SI/NO
1.	Acepto que recibí la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del fideicomiso y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto y que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> .	SI
2.	Acepto que recibí copia del Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales que se entrega anexa con el presente contrato, el cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> .	SI
3.	Declaro que he recibido una copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, siendo conocedor de las características propios de mismo.	SI
4.	Declaro que he recibido copia del Contrato de Fiducia Mercantil.	SI
5.	Declaro conocer y aceptar que existen cargos o costos derivados de la utilización de servicios o productos de la entidad, tales como: La comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL, en el cual se invertirán los recursos entregados por los partícipes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA <a href="https://www.fiducentral.com/">https://www.fiducentral.com/</a> , incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL".	SI
6.	Acepto que recibí una orientación informativa suficiente y oportuna en la sala de ventas dispuesta por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previa la suscripción del Contrato Individual de Vinculación.	SI
7.	Declaro conocer que cuento con mecanismos en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podré acudir ante: 6.1 El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> , en la parte de servicio al cliente. 6.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web <a href="http://www.superfinanciera.gov.co">www.superfinanciera.gov.co</a> .	SI



64



8.	En calidad de consumidor financiero conozco y acepto que la Fiduciaria dispone del canal de atención de Servicio al cliente <a href="mailto:servicioalcliente@fiducentral.com">servicioalcliente@fiducentral.com</a> , a través de cual podré elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del presente contrato, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.	SI
9.	Declaro que conozco y entiendo los carteles y afiches instalados en el lugar en el cual se desarrolla el proyecto, en los cuales se menciona la participación de la Fiduciaria en la administración de los recursos.	SI
10.	Declaro que conozco y entiendo la información suministrada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a través de la valla publicitaria instalada en el lugar en el cual se desarrollará el proyecto y de los afiches expuestos en los puntos destinados a la promoción del proyecto.	SI
11.	Declaro que conozco que el a través del correo electrónico <a href="mailto:servicioalcliente@fiducentral.com">servicioalcliente@fiducentral.com</a> , puede contactarse directamente con la Fiduciaria, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, el eventual adherente podrá plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	SI
12.	Declaro que he recibido el documento de "Autorización de tratamiento de datos personales" el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	SI
13.	Declaro que conozco y acepto que en ningún caso la Fiduciaria garantiza la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los Adherentes en el evento que sean girados al Fideicomitente previo cumplimiento de las condiciones establecidas o punto de equilibrio.	SI
14.	Declaro que he recibido por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o las personas designadas por él, información cierta, suficiente y oportuna que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A.	SI

Adicionalmente, como potencial adherente declaro que acepto y conozco la posibilidad de realizar consultas de información, remitir sugerencias, quejas y reclamos a Fiduciaria Central S.A. por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com).

\*En el evento de que el potencial adherente no reciba la información descrita en el presente documento, deberá comunicar dicha situación directamente con Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com).

POTENCIAL(S) ADHERENTE(S),

Nombre: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cedula: \_\_\_\_\_

Cedula: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cedula: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

### REVELACIONES y/o CLÁUSULAS LIMITATIVAS

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la Redacción y presentación de contratos fiduciarios, en especial los contratos de adhesión o de utilización masiva, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT implica la aceptación por parte de EL (LOS) ADHERENTES de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en EL CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que como ADHERENTE (S) suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL (LOS) ADHERENTES:

1. DECLARACIÓN DEL ADHERENTE: El ADHERENTE, manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:
  - Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del PROYECTO inmobiliario denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT es de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
  - No constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT que se construirán por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
  - LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto, ni como DESARROLLADOR, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del PROYECTO.
  - LA FIDUCIARIA no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de EL PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir al EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S), en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a los documentos que entregue EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  - LA FIDUCIARIA no será responsable por hechos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.



- LA FIDUCIARIA no es codeudora, garante, ni avalista de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o del FIDEICOMISO.
- LA FIDUCIARIA no es asociado de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el FIDEICOMISO.
- LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT ni como constructor, ni como interventor,
- Que LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del (FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez los mismos sean girados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
- El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos mientras el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita el cumplimiento a las condiciones establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de Preventas para la liberación de los recursos, evento en el cual se dispondrán a favor de un patrimonio autónomo o del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
- Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
- Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.
- Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT, celebrado entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LA FIDUCIARIA, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL (LOS) ADHERENTE(S) procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL (LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que EL (LOS) ADHERENTE(S) no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a LA FIDUCIARIA para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.
- Que los recursos que entregará en desarrollo del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN se consignarán únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto.
- Que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado.
- Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

2. EL ADHERENTE será vinculado al Patrimonio autónomo que constituya una fiducia inmobiliaria completa.
3. EL ADHERENTE manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo indicada, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la FIDUCIARIA.

4. Con fundamento en la finalidad para la cual EL ADHERENTE entrega los recursos antes indicados, manifiesta que conoce y acepta que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula séptima, salvo que acuerde lo contrario con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
5. EL (LOS) ADHERENTE(S) autoriza(n) para que una vez se cumplan LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; No obstante lo anterior sin no se cumplen LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a EL ADHERENTE.
6. EL ADHERENTE autoriza a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a efecto de instruir por escrito a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al treinta por ciento (30%) de: i) el valor total de la unidad a la que se vinculó EL (LOS) ADHERENTE(S) o ii) el valor total de los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S) que se encuentren reflejados en el momento en que LA FIDUCIARIA reciba comunicación enunciada, en caso que los mismos, sean inferiores al treinta por ciento (30%) del valor total de la unidad y que vean reflejados en el momento en que se haga efectiva la sanción, en caso de presentarse por parte de EL (LOS) ADHERENTE(S) los eventos mencionados en la cláusula Octava. LA FIDUCIARIA deberá proceder a reintegrar los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S) y a favor de este, previa deducción del porcentaje señalado anteriormente, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre y cuando sean aportados los documentos establecidos en el presente contrato.  
Adicionalmente, como consecuencia de la ocurrencia de los eventos allí descritos, se materializará una causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre EL ADHERENTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin intervención judicial.
7. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL (LOS) ADHERENTE(S) procederá a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente contrato, procederá a reintegrar a EL (LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
8. El proyecto inmobiliario denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EL ADHERENTE declara que conoce y acepta que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y por ende LA FIDUCIARIA, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario.
9. EL ADHERENTE acepta, que el proyecto inmobiliario denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliquen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

68



10. EL ADHERENTE conoce y acepta que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL ADHERENTE, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual el (LOS) ADHERENTE(S) pretende destinar los recursos que entrega a LA FIDUCIARIA para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de los EL (LOS) ADHERENTE(S) respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL ADHERENTE y de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL (LOS) ADHERENTE(S) respecto del proyecto inmobiliario, el EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá: (i) notificar a EL (LOS) ADHERENTE(S) eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) ADHERENTE(S) o de la mayoría simple de LOS ADHERENTES, según corresponda. En el evento de no obtener la autorización correspondiente, a EL (LOS) ADHERENTE(S) le asistirán los derechos descritos en la cláusula denominada CAMBIOS EN EL PROYECTO.

EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiestan que al momento de suscribir el presente contrato conocen y aceptan la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, incluyendo las sanciones y penalizaciones;

EL(LOS) ADHERENTE (S).

\_\_\_\_\_  
C.C.

EL(LOS) ADHERENTE (S).

\_\_\_\_\_  
C.C.

EL(LOS) ADHERENTE (S).

\_\_\_\_\_  
C.C.



LA  
212

**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN – FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT.**

Entre los suscritos,

- (I) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, expedida(s) en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, respectivamente, quien(es) obra(n) en su propio nombre y representación y en adelante para los efectos de este documento se denominará(n) como **EL (LOS) ADHERENTE(S)** en un porcentaje de participación de \_\_\_\_\_ 100 \_\_\_\_\_ %, \_\_\_\_\_ 100 \_\_\_\_\_ % y \_\_\_\_\_ 100 \_\_\_\_\_ % respectivamente.
- (II) **JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 1.090.398.289 expedida en Cúcuta, Norte de Santander, actuando en su calidad de Representante Legal de **VINCULO URBANO S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.241.993-0, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha dos (02) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrita en la misma fecha, bajo el número 02410992 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -*adjunto*-, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará como **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**
- (III) **CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera - *adjunto*-; en adelante **LA FIDUCIARIA**, quien para todos los efectos del presente, actúa única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**.

Han decidido suscribir el presente Contrato Individual de vinculación al **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, contenido en el presente documento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.241.993-0, quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, a desarrollarse en la ciudad de Bogotá, conformado por setenta y cinco (75) apartamentos, sometidos al régimen de propiedad horizontal, el cual se ejecutará en una única etapa constructiva sobre los **INMUEBLES** identificados con matrícula inmobiliarias números **50C-1284154** y **50C-551608** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con sus respectivas zonas comunes, bajo el entendido de que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el proyecto, el cual, podrá ampliarse para el efecto.
2. Mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021), se celebró entre **VINCULO URBANO S.A.S.**, en su calidad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, un contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, contrato principal que hace parte del presente contrato de adhesión.
3. Que la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S.**, quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, realizara bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, para que una vez cumplidas las **CONDICIONES** de liberación de recursos del **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, **la FIDUCIARIA** los libere a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
4. La **FIDUCIARIA** a través de un Encargo Fiduciario, administrara los recursos por mí aportados a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, – cuyo reglamento y prospecto manifiesto (amos) conocer y aceptar por haber recibido su copia del mismo.
5. Que con la suscripción del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, **EL ADHERENTE** quedará(n) vinculado(s) inicialmente al **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, para que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se dispongan a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos entregados por **EL ADHERENTE** para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia Mercantil.



24  
23

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO:** El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** (i) reciba y administre el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL ADHERENTE,** (ii) invierta en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL ADHERENTE,** (iii) libere los recursos una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario, y finalmente, (iv) otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL ADHERENTE,** el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación.

La utilización del presente negocio se sustenta en el interés de **las partes** de obtener una administración segura, transparente y confiable de los recursos que aporta(n) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT,** para que posteriormente, una vez desarrollado el proyecto, se otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión (a título de Beneficio de Área o Compraventa) de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación.

**Parágrafo:** En todo caso se entiende que el **ADHERENTE** será vinculado al Patrimonio autónomo que constituya una Fiducia Inmobiliaria Completa.

**Parágrafo segundo: El presente Contrato Individual de Vinculación no constituye Promesa de Compraventa.**

**SEGUNDA.- DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO:** El desarrollo del proyecto inmobiliario **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT,** será llevado a cabo por parte de la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S., LA FIDUCIARIA** a través del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT,** administrará los recursos para el desarrollo del **PROYECTO FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT,** en virtud del cumplimiento del objeto contractual, no siendo a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control o el destino final de las sumas así entregadas, por ser de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del proyecto **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT.**

**TERCERA.- GESTIÓN DE RIESGOS:** Los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, son los siguientes:





Con relación al **RIESGO LEGAL**: La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de **EL (LOS) ADHERENTE (S)** y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, manuales, comité de riesgo de mercado, comité de inversiones, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing (procedimiento que mide la efectividad del modelo que se está utilizando) y Estress Testing (procedimiento que mide las pérdidas potenciales que puede sufrir un portafolio ante una situación de crisis en el mercado en el que opera) que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

**CUARTA.- ENTREGA DE RECUROS: EL ADHERENTE** entrega(n) a **LA FIDUCIARIA** en la fecha de firma del presente Contrato Individual de Vinculación, la suma de \_\_\_\_\_ (\$) lo cual acredita(n) con el depósito efectuado en el banco Bancolombia mediante Tarjeta de Código de Barras, para el **ENCARGO No. \_\_\_\_\_**, del Encargo **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra, y se obliga a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señaladas en el **ANEXO NÚMERO UNO (1)** del presente contrato Individual de Vinculación.



2025  
94

De otra parte, **EL ADHERENTE** manifiesta que se compromete a entregar las sumas relacionadas en el Anexo No. Uno (1) en las fechas allí señaladas, el cual forma parte integral del presente contrato, a través de depósito efectuado en Bancolombia únicamente mediante Tarjeta de Código de Barras para el **ENCARGO No. \_\_\_\_\_**, que para el efecto declara recibida con la suscripción de este documento. Por lo anterior, **EL ADHERENTE** manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo antes indicada, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la **FIDUCIARIA**.

**Parágrafo primero:** En caso de pérdida de la tarjeta de recaudo referenciada, **EL ADHERENTE** se obliga a realizar las siguientes actividades:

1. Realizar la denuncia respectiva
2. Consignar la suma de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000) a la cuenta de ahorros denominada **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** No. 12606445472 de Bancolombia.
3. Solicitud ante **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** de la expedición de la nueva tarjeta de recaudo adjuntado copia del denuncia y de la consignación. Dicha comunicación debe indicar la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó.

**Parágrafo segundo:** Con fundamento en la finalidad para la cual **EL ADHERENTE** entrega los recursos antes indicados, manifiesta que conoce y acepta que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula séptima, salvo que acuerde lo contrario con **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**.

**QUINTA.- RENDIMIENTOS: EL (LOS) ADHERENTE(S)** autoriza(n) para que una vez se cumplan **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; No obstante lo anterior sin no se cumplen **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a **EL ADHERENTE**.

**SEXTA.- INSTRUCCIONES PARA LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS:** Por medio del presente contrato **EL ADHERENTE** instruye a **LA FIDUCIARIA**, para que los recursos que entregue al Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, sean entregados al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o patrimonio autónomo que constituya para tal efecto, una vez el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA** que ha cumplido con las siguientes requisitos establecidos en **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**.



**SEPTIMA. - BENEFICIO: EL ADHERENTE** tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, y se impute al precio únicamente el valor de los recursos aportados por **EL ADHERENTE**, sobre la (s) siguientes (s) unidades construidas del proyecto:

UNIDAD INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_.

ÁREA: \_\_\_\_\_.

PRECIO: \_\_\_\_\_.

(El valor total del inmueble en pesos, es estimado como la proyección de **150 SMMLV** vigentes al momento de la escrituración. Se aclara que **el valor final será el resultado de multiplicar 150 por el valor del salario mínimo vigente para la fecha de escrituración**).

**Parágrafo primero: EL ADHERENTE** instruye a **FIDUCIARIA CENTRAL**, a que los rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, que se produzcan con ocasión a los recursos por ellos aportados y que correspondan al valor de la unidad, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, solamente si hay cumplimiento por parte de dicha sociedad, en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** para la liberación de los recursos.

**OCTAVA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE: EL ADHERENTE** autoriza a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al treinta por ciento (30%) de: i) el valor total de la unidad a la que se vinculó **EL (LOS) ADHERENTE(S)** o ii) el valor total de los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)** que se encuentren reflejados en caso que los mismos, sean inferiores al treinta por ciento (30%) del valor total de la unidad, en el momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba comunicación escrita por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y en la cual informe el acaecimiento de alguna de las circunstancias que se mencionan a continuación por parte de **EL ADHERENTE**:

1. La solicitud de reintegro de los recursos, antes de la fecha señalada para el cumplimiento de las condiciones por parte de la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.241.993-0.
2. Incumplimiento en la entrega oportuna de dos cuotas sucesivas, o, que se cancelen por un menor valor al estipulado.



28  
45

En este evento se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que **EL(LOS) ADHERENTE (S)** presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE**, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó el **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno.

3. La no suscripción de la promesa de compraventa con la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.241.993-0 en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación escrita que sea dirigida en ese sentido, por aquellos, siempre que a ese momento aún permanezcan los recursos en administración por parte de **LA FIDUCIARIA**.

Acaecido alguno de los eventos mencionados en los numerales 1, 2, y 3 anteriores, dentro de los subsiguientes cinco (5) días hábiles, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá remitir comunicación escrita dirigida a **EL(LOS) ADHERENTE (S)** y **LA FIDUCIARIA**, en la cual notifique dicha circunstancia e indique si hay lugar o no a la deducción de recursos en los términos establecidos en la presente cláusula. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) ADHERENTE (S)** deberán allegar a **LA FIDUCIARIA**, los soportes solicitados por esta y que permitan hacer efectivo el reintegro de los recursos a favor del **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, tales como, pero no limitarse: certificaciones bancarias actualizadas, (Formato de Giro por Desistimiento, según aplique, entre otros. En el evento en que los documentos actualizados no sean aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, **LA FIDUCIARIA** procederá a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

**Parágrafo primero:** **EL ADHERENTE** conoce y acepta que frente a la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en el numeral 1 y 3 es causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre **EL ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin intervención judicial. El evento descrito en el numeral 2, no se considerará causal objetiva de terminación del presente contrato, toda vez que de presentarse mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones por parte de **EL ADHERENTE**, no se configurará de manera automática causal objetiva para la terminación del contrato sin que previamente se haya surtido el procedimiento descrito en la presente cláusula.

**Parágrafo segundo:** En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el presente Contrato Individual de Vinculación, exista remanente de recursos entregados por **EL(LOS) ADHERENTES(S)**, previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**, estos serán retornados a **EL(LOS) ADHERENTES(S)**, previa solicitud escrita, en los términos de la cláusula denominada **"INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS"**, a menos



que le sea notificado por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

**Parágrafo tercero:** En el evento que el retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) ADHERENTES(S)** se encuentre plenamente justificado y derive directamente de incumplimientos imputables a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a **LA FIDUCIARIA**, no habrá lugar a imposición de sanción estipulada en la presente cláusula.

**NOVENA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La entrega a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por **EL (LOS) ADHERENTES** en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, respecto del **PROYECTO**, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES)**.
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES)**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.
- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES)** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero de cada etapa del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES)**, los recursos



provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES)**, junto con los correspondientes soportes.

- g. Certificación suscrita por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES)**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo primero:** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

**DÉCIMA.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones indicadas previamente, antes del veinticinco (25) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), fecha que podrá ser prorrogada automáticamente por veinticuatro (24) meses más, esto es hasta el veinticinco (25) de noviembre del dos mil veinticinco (2025), de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**, celebrado el día veinticinco (25) de noviembre de Dos Mil veintiuno (2021), entre la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.241.993-0, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad declaro (declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

**Parágrafo primero:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, **EL (LOS) ADHERENTE(S)** autoriza desde ahora que el plazo para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual. Para las demás prorrogas que requiera **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá suscribirse otrosí al presente contrato en ese sentido, previa autorización de cada uno de **(LOS) ADHERENTE(S)** que a la fecha se encuentren vinculados al **CONTRATO DE**



**FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA.** En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el presente contrato.

En evento en el cual, **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no acepten la solicitud de prórroga realizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, podrá terminar unilateralmente su vinculación al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA** sin incurrir en la sanción descrita en el presente contrato.

**Parágrafo segundo:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR VINCULO URBANO S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.241.993-0, estima que la construcción del proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO 4991 LOFT**, será de aproximadamente Catorce (14) Meses contados a partir del acta de inicio de obra.

**DÉCIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: **(i)** perderá su vigencia y por lo tanto, **(ii) EL (LOS) ADHERENTE(S)** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

**Parágrafo primero:** En caso de que **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

**Parágrafo segundo:** Si se verifica incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con respecto a las obligaciones contraídas por este (diferentes al no acreditamiento de las **CONDICIONES**), y a favor del **EL ADHERENTE** en virtud del presente contrato, incluyendo pero sin limitarse, a aquellas obligaciones relativas a la construcción, escrituración y entrega de la unidad inmobiliaria; **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a favor de **EL (LOS) ADHERENTES** equivalente al veinte por ciento (20%) de los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTES** al momento del incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin perjuicio de las demás acciones legales que **EL (LOS) ADHERENTES** pueda ejercer en contra del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**Parágrafo tercero** En todo caso, bajo ninguna circunstancia podrá entenderse como un incumplimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la no acreditación de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos establecidos en el presente contrato; en consecuencia, las



79  
47

partes aceptan que la sanción de la que trata el parágrafo segundo anterior, no aplicará ante tal evento, toda vez que ante la ocurrencia del mismo, la **FIDUCIARIA** procederá a la devolución de los recursos aportados por el **ADHERENTE**, junto con sus respectivos rendimientos.

**DÉCIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO:** El proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO 4991 LOFT** que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. **EL ADHERENTE** declara que conoce y acepta que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, y por ende **LA FIDUCIARIA**, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario. No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

**DÉCIMA TERCERA.- CAMBIOS EN EL PROYECTO: EL ADHERENTE** acepta, que el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO 4991 LOFT** puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. **EL ADHERENTE** conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL ADHERENTE**, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual el **(LOS) ADHERENTE(S)** pretende destinar los recursos que entrega a **LA FIDUCIARIA** para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de los **EL (LOS) ADHERENTE(S)** respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con total independencia de **LA FIDUCIARIA** y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de **EL ADHERENTE** y de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de **EL (LOS) ADHERENTE(S)** respecto del proyecto inmobiliario, el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá: (i) notificar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) **ADHERENTE(S)** o de la mayoría simple de **LOS ADHERENTES**, según corresponda. En el evento que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no obtenga la autorización correspondiente, a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** le asistirá el derecho de desistir del negocio y el solicitar el reintegro de los recursos aportados, en los



términos establecidos en el presente contrato, y no podrá aplicarse la sanción prevista en la cláusula denominada **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE**.

**DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DEL ADHERENTE:** Además de las obligaciones que se establezcan en la Promesa de Compraventa y/o Documento de Vinculación de Beneficiario de Área, que suscriban **EL(LOS) ADHERENTE**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA**, según corresponda, **EL(LOS) ADHERENTE** contrae las siguientes obligaciones:

1. Consignar en el Encargo Individual de Vinculación al cual se adhiere, los recursos establecidos en el **ANEXO No. 1** del presente contrato.
2. Solicitar en su debida oportunidad el crédito para el pago de la suma a que se compromete en el anexo número uno (1) y obtener su aprobación.
3. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente contrato.
4. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga(n) a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la fecha de firma de este Contrato Individual de Vinculación, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, actualizando la misma en forma veraz y verificable anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
6. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, **EL(LOS) ADHERENTE** deberá aportar Certificación Bancaria de las cuentas corrientes o de ahorros de las cuales sea titular, las cuales serán tenidas en cuenta por **LA FIDUCIARIA** en el evento en que proceda el reintegro de los recursos. **EL(LOS) ADHERENTE** deberá informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier modificación que se presente a la información contenida en los documentos aportados por este.
7. En el evento en que se deban hacer efectivas las **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE**, este deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** los documentos que le sean requeridos para hacer efectiva la devolución de los recursos en los términos señalados en el presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del acaecimiento de alguna de las circunstancias establecidas en el presente contrato. En el evento que no sea aportada la información solicitada, dentro del plazo señalado, se dará por terminado el presente contrato y en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con la cláusula octava del presente

contrato, de no ser posible, mantendrá invertidos en el Fondo Abierto que esta administra los recursos que resultaren a favor del **ADHERENTE** previa deducción de la sanción correspondiente, para su disposición en el momento en que lo estime pertinente.

8. Abstenerse de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: (i) a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-, (ii) **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y (iii) que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
9. Las demás que correspondan al texto y a la naturaleza de este Contrato de Vinculación.

**DECIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a través del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.
3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni



Interventor de proyectos inmobiliarios.

4. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **EL(LOS) ADHERENTE(S)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conformaran las diferentes etapas del mismo.
6. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
7. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT–, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
8. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **ADHERENTE**.
9. Suscribir junto con cada **ADHERENTE**, las **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
10. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el presupuesto del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto.
11. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el flujo de caja del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y su contador o revisor

- fiscal según fuere el caso.
12. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, cuadro general de áreas, del **PROYECTO**, aprobado por la Curaduría Urbana respectiva.
  13. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el listado de precios de las unidades del **PROYECTO** vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
  14. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes de las diferentes etapas del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
  15. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con **EL(LOS) ADHERENTE(S)** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.
  16. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **EL(LOS) ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
  17. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **LOS ADHERENTES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE** devolverán a éstos los dineros depositados en el Fondo Abierto, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.
  18. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de **LOS ADHERENTES**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tienen la facultad de aplicar al **ADHERENTE** la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **ADHERENTE**, un porcentaje del **VEINTE por ciento (20 %)** del valor total aportado por el **ADHERENTE**, en el entendido que la indemnización se aplica al **ADHERENTE** por cuenta única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**, para lo cual se observaran los términos establecidos en el presente contrato.
  19. Notificar por escrito a cada **ADHERENTE** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.
  20. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, a partir de



- la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
21. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
  22. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
  23. Abstenerse de recibir directamente o a través de los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** o futuros adquirientes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

**DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones que se establezcan en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito junto con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, **LA FIDUCIARIA** contrae las siguientes obligaciones:

1. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL ADHERENTE**.
2. Invertir en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL ADHERENTE**.
3. Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación del **EL ADHERENTE**, saldo inicial y final del período revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por **EL ADHERENTE**, los rendimientos abonados durante el período, la rentabilidad neta del fondo y la remuneración de conformidad con lo definido en el artículo 6.2. (Comisión por administración) del reglamento del fondo.
4. Liberar los recursos una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario.
5. Otorgar escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL ADHERENTE**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación, única y exclusivamente cuando **EL ADHERENTE** haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato y del contrato de Promesa de Compraventa y/o Vinculación de Beneficiario de Área que suscriba junto con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para tales efectos.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHOS DE EL(LOS) ADHERENTE(S):** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Recibir y conocer la totalidad de documentos que se mencionan en el "Documento de Verificación Previa", el cual recibió el **ADHERENTE**, junto con la totalidad de los documentos que allí se mencionan, previo a la suscripción del presente contrato.

2. Solicitar la devolución de los recursos por él aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acredite ante **LA FIDUCIARIA**, en el tiempo señalado, las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos.
3. Tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o el patrimonio autónomo que se constituya para tal fin disponga de los recursos aportados, se imputen al precio en la adquisición de la unidad inmobiliaria estipulada en la cláusula de Beneficio.
4. Aceptar o rechazar la solicitud de prórroga del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** realizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.

**DÉCIMA OCTAVA.- DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) ADHERENTES(S)**.
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**DÉCIMA NOVENA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

1. Exigir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**VÍGESIMA.- TERMINACIÓN:** El presente contrato se terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por vencimiento del término estipulado.
4. Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales



vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -.

- 5 Por mora de **EL ADHERENTE** superior de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones.
- 6 Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
- 7 Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a notificar esta circunstancia a **EL (LOS) ADHERENTE**.
- 8 Por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de manera unilateral, previa notificación de cada **ADHERENTE** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 9 Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- 10 Por cumplimiento del objeto contractual o por alguna de las causales establecidas en el presente contrato y/o Promesa de Compraventa (o contrato de Vinculación de Beneficiario de Área) suscritos por **EL ADHERENTE**.
- 11 En los eventos descritos en la cláusula octava del presente Contrato de Vinculación Individual.
- 12 Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

**Parágrafo primero:** LA **FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL (LOS) ADHERENTE (S)** con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO**.
2. Por ser reuentes a la solicitud de la **FIDUCIARIA** relativa a la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse con respecto a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **EL (LOS) ADHERENTE (S)** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos
5. La imposibilidad de localizar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL (LOS) ADHERENTE (S)** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **EL (LOS) ADHERENTE(S)** y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la



comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación del contrato de Fiducia Mercantil. Si una vez transcurrido el término anterior, **EL (LOS) ADHERENTE(S) y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no han subsanado la causal de terminación del contrato de Contrato Individual de Vinculación expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el Contrato Individual de Vinculación respecto de **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, según corresponda.

**VÍGESIMA PRIMERA.- CESIÓN: EL (LOS) ADHERENTES** podrá ceder en todo o en parte su posición contractual dentro del presente Contrato de Vinculación Individual, previa información y aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** podrán rechazar, a su criterio, el nuevo cesionario del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. Para el ejercicio de esta facultad el cesionario se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** todos los soportes y documentos de los terceros mencionados. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL (LOS) ADHERENTES** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente Contrato de Vinculación Individual.

**Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de **EL (LOS) ADHERENTES** de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se opongan al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación, éstos deberán manifestar al interesado razones suficientes de su decisión.

**VÍGESIMA SEGUNDA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación, el cual se transferirá como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, cuyo vocero es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y por **EL ADHERENTE** o por sus cesionarios, en la fecha, hora y Notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL ADHERENTE**, en los términos establecidos en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (o Documento de Vinculación de Beneficiario de Área) suscrito entre **EL ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**VÍGESIMA TERCERA.- VIGENCIA:** La vigencia del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** estará determinada por la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO**





**EDIFICIO 4991 LOFT**, celebrado el día veinticinco (25) de Noviembre de Dos Mil veintiuno (2021), entre la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad declaro (declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

**VÍGESIMA CUARTA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato de Vinculación, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**  
**VINCULO URBANO SAS**

Dirección: Calle 66 # 11-50 Oficina 211  
Teléfono: 316-5246509  
Ciudad: Bogotá D.C  
Email: [vinculourbanosas@gmail.com](mailto:vinculourbanosas@gmail.com)

**EL ADHERENTE:** \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

**LA FIDUCIARIA**  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Dirección: Avenida el Dorado No. 69 A – 51 Torre B , Piso 3. Bogotá.  
Teléfono: 4 12 47 07  
Correo Electrónico: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

**VÍGESIMA QUINTA.- NO LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) ADHERENTE(S):** En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL (LOS) ADHERENTE (S)A**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de **LA FIDUCIARIA**, requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, **EL (LOS) ADHERENTE (S)** confiere poder irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que adelante en su nombre las gestiones tendientes al normal desarrollo del contrato, a efecto que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir a cabalidad sus obligaciones y ejercer sus derechos, sin perjuicio de la instauración de las acciones legales a que haya lugar, de conformidad con las normas legales vigentes y las estipulaciones del presente contrato.

**VÍGESIMA SEXTA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DE EL(LOS) ADHERENTE(S): EL(LOS)**



**ADHERENTE(S):** declara que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com), dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

Adicionalmente, declara que conoce y acepta que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

**VÍGESIMA SEPTIMA.- DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como:

1. La negociación directa. El consumidor dispone de canales a través de los cuales podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas, con el objeto de dirimir controversias que se susciten de manera directa con la **FIDUCIARIA**, tales como: **(i)** el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com), dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para atención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, **(ii)** el Defensor del Consumidor Financiero por medio del correo electrónico [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net), y **(iii)** la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
2. La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la ADHERENTE cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
3. La jurisdicción ordinaria.

**VÍGESIMA OCTAVA.- INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO: EL(LOS) ADHERENTE(S)** manifiesta que ha recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el rol que desempeña la **FIDUCIARIA** dentro del **PROYECTO**, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la **FIDUCIARIA** [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

Adicionalmente, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** manifiesta que ha conocido, revisado y aceptado el material de publicidad y promoción en general, incluyendo la valla publicitaria en la que se menciona la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, los carteles y afiches en los



cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO**, que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR CONSTRUCTOR** ha expuesto en el punto de promoción, en cumplimiento de las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VÍGESIMA NOVENA.- DECLARACIÓN DEL ADHERENTE: EL ADHERENTE**, manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del **PROYECTO** inmobiliario denominado **EDIFICIO 4991 LOFT** es de responsabilidad única y exclusiva del (**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**), quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
2. No constituye por parte de **LA FIDUCIARIA** de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado **EDIFICIO 4991 LOFT** que se construirán por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
3. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto, ni como **DESARROLLADOR**, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la **FIDUCIARIA** de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.
4. **LA FIDUCIARIA** no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que se constituya para el efecto, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.



44  
S3

- 6 **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o del **FIDEICOMISO**.
- 7 **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**.
- 8 **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto denominado **EDIFICIO 4991 LOFT** ni como constructor, ni como interventor.
- 9 Que **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez los mismos sean girados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
- 10 El alcance de la participación de la **FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos si se da cumplimiento a las condiciones establecidas para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se disponga bien sea a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos por mí entregados con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 11 Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la **FIDUCIARIA** o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
- 12 Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
- 13 Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 14 Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil, celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA**, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) **EL (LOS) ADHERENTE(S)** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.
- 15 Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** se consignarán únicamente en la cuenta que **LA FIDUCIARIA** señale para el efecto.



- 16 Que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado.  
17 Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres ejemplares del mismo valor y tenor a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ veintitrés (20 23 \_\_\_\_\_).

**EL(LOS) ADHERENTE (S).**

**EL(LOS) ADHERENTE (S).**

\_\_\_\_\_  
**C.C.**

\_\_\_\_\_  
**C.C.**

**EL(LOS) ADHERENTE (S).**

\_\_\_\_\_  
**C.C.**

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**

1.090.398.289 expedida en Cúcuta, Norte de Santander.

Representante Legal

**VINCULO URBANO S.A.S.**

NIT. 901.241.993-0.

**EL FIDEICOMISO**

\_\_\_\_\_  
**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**

C.C. 51.728.259 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Como vocera y administradora del **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



34

**ANEXO No. UNO (1).**  
**CONTRATO DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**  
**PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO EDIFICIO 4991 LOFT**  
**APARTAMENTO No ( )**

**CUADRO DE ENTREGA DE RECURSOS**

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
SEPARACIÓN		\$
Cuota Inicial		\$
Cuota No. 1		\$
Cuota No. 2		\$
Cuota No. 3		\$
Cuota No. 4		\$
Cuota No. 5		\$
Cuota No. 6		\$
Cuota No. 7		\$
Cuota No. 8		\$
Cuota No. 9		\$
Cuota No. 10		\$
Cuota No. 11		\$
Cuota No. 12		\$
Cuota No. 13		\$
Cuota No. 14		\$
Cuota No. 15		\$
Cuota No. 16		\$
Cuota No. 17		\$
Cuota No. 18		\$



Cuota No. 19		\$
Cuota No. 20		\$
Cuota No. 21		\$
Valor Crédito Hipotecario	15/07/2023	\$

El Valor total de (los) inmueble (s) asciende a la suma de \_\_\_\_\_  
(\$ \_\_\_\_\_), este valor es estimado como la proyección de 150 SMMLV vigentes al momento de la escrituración. Se aclara que el valor final será el resultado de multiplicar 150 por el valor del salario mínimo vigente para la fecha de escrituración.

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE** \_\_\_\_\_  
**C.C. #** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_  
Dirección \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE** \_\_\_\_\_  
**C.C. #** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_  
Dirección \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE** \_\_\_\_\_  
**C.C. #** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_  
Dirección \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,**

\_\_\_\_\_  
**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**  
1.090.398.289 expedida en Cúcuta, Norte de Santander.  
Representante Legal  
**VINCULO URBANO S.A.S.**  
NIT. 901.241.993-0.



2018  
SS

**ANEXO No. DOS (2).  
CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO**

**EL(LOS) ADHERENTE(S)** autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de **TRANSUNION S.A.** y las normas legales que regulan la materia Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de **TRANSUNION S.A.** Se encuentra disponible para su conocimiento en la página web [www.transunion.co](http://www.transunion.co) y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: <https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-y-procedimientos-de-habeas-data-032917.pdf>.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **TRANSUNION S.A.**, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**EL(LOS) ADHERENTE (S).**

**EL(LOS) ADHERENTE (S).**

\_\_\_\_\_  
**C.C.**

\_\_\_\_\_  
**C.C.**

**EL(LOS) ADHERENTE (S).**

\_\_\_\_\_  
**C.C.**







48  
57



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

sin su injerencia o conocimiento. En adelante se hará referencia a los citados contratos como **ANEXO CASA 1** y **ANEXO CASA 2**.

A la fecha de suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** declara haber realizado la totalidad de los pagos contenidos en el numeral 5.1 de la cláusula **QUINTA** del **ANEXO CASA 1**. Por su parte, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE 1** declara expresamente haber recibido los pagos contenidos en el numeral 5.1 de la cláusula **QUINTA** del **ANEXO CASA 1**.

En el mismo sentido el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, podrá realizar directamente pagos a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**, los cuales deberán ser informados a la **FIDUCIARIA** con el fin de que se lleven a cabo los respectivos registros contables y cesiones de derechos fiduciarios, y posición contractual de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**.

**CUARTA:** Que el proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés social denominado **EDIFICIO 4991 LOFT**, será desarrollado sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números **50C-1284154** y **50C-551608** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro, los cual serán transferidos al patrimonio autónomo que aquí se constituye, por cuenta de la sociedad **MARTINEZ PUENTES Y CIA S en C.** y **RICARDO SARMIENTO BECERRA**, quienes son actuales titulares del derecho de dominio de los bienes inmuebles mencionados respectivamente; lo anterior, en virtud de los compromisos adquiridos por los titulares del dominio, como consecuencia de la suscripción de los contratos citados en el numeral anterior.

**QUINTA:** Que **VINCULO URBANO S.A.S** declara que el **PROYECTO** denominado **EDIFICIO 4991 LOFT** será un **Proyecto de Vivienda de Interés Social**, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **VINCULO URBANO S.A.S** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO** con el fin de acceder a los beneficios tributarios consagrados en las citadas normas.

**SEXTA:** Que **VINCULO URBANO S.A.S**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto comercial, sin injerencia alguna de **LA FIDUCIARIA**.

**SEPTIMA:** Que, para efectos del presente contrato, el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **VINCULO URBANO S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA** y/o de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO Y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.

**OCTAVA:** Expuesto lo anterior, este contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del Proyecto inmobiliario antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Registro Único de Comercio Exterior - Ed. Torre S. Piso 9 • Tel: (57) (1) 432 8100 • Fax: (57) (1) 432 8107  
Medellín - Correo: 400 No. 10 - Of. 901 • Cel: 310 254 1249

© 1999 Fiduciaria Central S.A. Todos los derechos reservados. • Avenida Nacional 26.00001.0111

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)





106  
58

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT



conjuntamente como **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** transferirán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los **INMUEBLES** a título de adición en Fiducia Mercantil para que, en ellos se desarrolle el **PROYECTO**.

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**, reconocen y aceptan que, con la suscripción del presente contrato, **LOS INMUEBLES**, será destinado única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO**, en los términos regulados en este contrato.

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, así mismo no asumirá ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO**; la obligación de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**, se limitan única y exclusivamente a realizar la transferencia de los **INMUEBLES** donde se desarrollará el **PROYECTO** inmobiliario.

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** reconocen y aceptan que hacen parte íntegra del presente contrato, los **ANEXOS DE CASA 1 y CASA 2**, por ende, están expresamente obligados a cumplir con cada una de las obligaciones derivadas de los mismos, en los términos allí estipulados.

1.3.3 **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS:** Hace referencia a la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S** y las personas Naturales **JULIAN RICARDO ROJAS GALLEGO, ELSA FERNANDA PAEZ DÍAZ, MARTIN JULIAN MADARIAGA LA ROCHE, JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS, SUSANA DEL PILAR YAÑEZ MANTILLA, ANA CRISTINA VILLALOBOS CARVAJAL, JAVIER FRANCISCO HERNANDEZ FLOREZ, FÉLIX MARIA ROJAS PARDO, LUZ MARINA GALLEGO ROJAS, SANDRA MILENA BAQUERO BERMUDEZ y GLADYS SUSANA MANTILLA FORERO**, identificados como obra en la comparecencia del presente documento, quienes se vincularán al contrato de fiducia mercantil y aportarán recursos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; adicionalmente, adquirirán la calidad de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS**, en virtud de la **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE, DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO, Y LA CALIDAD DE BENEFICIARIO**, que se registre automáticamente a favor de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS**, en la medida que cumplan con el **PLAN DE APORTES**.

**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS** previo a realizar aportes al **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en el presente contrato, deberán: *i)* surtir el proceso de vinculación ante **LA FIDUCIARIA**, *ii)* suscribir un documento de vinculación en virtud del cual acepten la totalidad de derechos y obligaciones incluidos a su favor y cargo, respectivamente, y en general los términos establecidos en el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria en dicho documento se encontrará el denominado **PLAN DE APORTES** y *iii)* certificación de la cuenta bancaria autorizada para transferencia de recursos por parte del **FIDEICOMISO** a su favor.

Al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** podrán vincularse **FIDEICOMITENTE(S)**

Registo D.E. No. 87 de 2014 No. 014-81 Turno 3 Pto 3 • Tel: (57) 02 442 4137 • Fax: (57) 02 442 4137  
Medellán - Correo: 02 No. 723-09 • P.O. Box 20 44 1207

• Email: [ventas@fiduciaria.com](mailto:ventas@fiduciaria.com) • [www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com) • [www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)

[www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)





102  
59



Fiduciaria  
Central

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

**DE TERRENO**, de conformidad con establecido en la **CLAUSULA QUINTA** denominada como **"PRECIO Y FORMA DE PAGO:"** contenida en cada uno de los contratos denominados como **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2**, definidos en el presente documento. ✓

**LOS APORTANTES DE TERRENO** reconocen y aceptan con la suscripción del presente contrato, haber recibido de conformidad, la totalidad de los pagos enunciados en el numeral primero de la cláusula quinta contenida en cada uno de los contratos denominados como **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2**, de conformidad con lo evidenciado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, a través los comprobantes de pago respectivos. ✓

Como consecuencia de lo anterior, se instruye expresamente a la **FIDUCIARIA**, con el fin de que realice la cesión de Derechos Fiduciarios, Posición contractual de fideicomitente y calidad de Beneficiario, de conformidad con los valores y porcentajes que instruya **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. - *Los comprobantes de pago obran como adjuntos al presente documento-✓*

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**, cederán de manera proporcional y en la medida en que se realicen los pagos establecidos en las **CONDICIONES DE PAGO DE LOS INMUEBLES**, su posición contractual de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** en el **FIDEICOMISO**, a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** para lo cual, desde ya instruyen la **FIDUCIARIA**, en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el fin de suscribir, en su nombre y representación, el correspondiente documento de cesión, en la proporción de los pagos que se veyan materializando a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** de conformidad con los correspondientes **ANEXO CASA 1 Y CASA 2**. ✓

Desde ya, los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** otorgan **PODER ESPECIAL** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para que este suscriba los contratos de cesión y demás documentos necesarios para ceder su posición contractual de **FIDEICOMITENTES Y CALIDAD DE BENEFICIARIO**, además de los derechos de beneficio, en favor de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**. ✓

FIDUCIARIA S.A.

1.6. **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2:** Hace referencia a **LOS DOCUMENTOS SUSCRITOS ENTRE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO;** denominados **CONTRATOS DE OPCION DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO Y TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE INMUEBLE Y PROMESA DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL FUTURA DE FIDEICOMITENTE, DE DERECHOS FIDUCIARIOS, BENEFICIO Y LA CALIDAD DE BENEFICIARIO;** y las modificaciones que lleguen a suscribirse en torno a ellos, en virtud de los cuales se establecen los montos y formas de pago de cada uno de los inmuebles; documentos que se anexan al presente contrato, y hacen parte íntegra del mismo. ✓

1.7. **CONTRATOS DE VINCULACIÓN FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS:** Son los documentos a través de los cuales se vincularán al presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL** y que contendrán el **PLAN DE APORTES**. ✓



- 1.8. **PLAN DE APORTES.-** Son las condiciones que deben ser cumplidas por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** para que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** una vez realizados los pagos al **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** de conformidad con los **ANEXOS DE CASA 1 Y CASA 2**, proceda a registrar la cesión de beneficio que, en virtud del presente contrato, ostentan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, las cuales se relacionan en Anexo al presente contrato.

**EL PLAN DE APORTES** será cumplido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** con la transferencia de recursos al **FIDEICOMISO** a la cuenta indicada por **LA FIDUCIARIA** y la remisión del respectivo soporte al correo electrónico vinculourbanosas@gmail.com, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** transferirá los recursos aportados a favor de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** de acuerdo con **LAS CONDICIONES DE PAGO DE LOS INMUEBLES** consagradas en los **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2** y procederá con el registro de la cesión de posición contractual de beneficiario que ostentan **LOS FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** de forma progresiva, y de acuerdo con el porcentaje de beneficio que se relaciona en **DOCUMENTO** Anexo al contrato.

En virtud de lo anterior, de cumplirse el último pago establecidos en los **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2**, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**; no tendrán ya ningún derecho o posición contractual a su favor en el presente contrato; circunstancia que es conocida y aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** con la firma del presente contrato.

Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** tienen ninguna injerencia sobre dicho **PLAN DE APORTES**, el cumplimiento de éstos, ni sobre los recursos objeto de negociación, por corresponder a un acuerdo libre, consciente y razonable, efectuado entre estos de forma independiente a la celebración del presente contrato, sin injerencia de **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

- 1.9. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fianza Mercantil **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.10. **PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS:** Corresponde el porcentaje que tendrán quienes tengan la calidad de **FIDEICOMITENTES**, **BENEFICIARIOS**, en los **DERECHOS FIDUCIARIOS** o de **BENEFICIO** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 1.11. **DERECHOS FIDUCIARIOS:** Son los derechos que se tiene respecto a los bienes aportados a **EL FIDEICOMISO** y por lo tanto a la restitución de los aportes que cada uno realice al mismo; para efectos del presente contrato el único que podrá dar instrucciones a la **FIDUCIARIA** será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 1.12. **DERECHOS DE BENEFICIO:** El derecho que se tiene a recibir el beneficio contemplado en el presente contrato y los excedentes (utilidades) del **FIDEICOMISO**; derivados del desarrollo del **PROYECTO** o cualquier otra prerrogativa asignada expresamente en el presente contrato.







unidades inmobiliarias y el **FIDEICOMISO** se encuentra regulada en el (los) **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; en tanto que la(s) **PROMESAS DE COMPRAVENTA** corresponde(n) a un negocio jurídico exclusivo entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

- 1.16. **EL FINANCIADOR:** Será denominado así la entidad que apruebe el crédito a favor del **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, en caso que aplique. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** actuará como obligado solidario y avalista del mismo.
- 1.17. **LA FINANCIACION HIPOTECARIA:** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO** en caso que aplique, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato de fiducia no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.18. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, quien celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 1.19. **COMODATARIO:** Serán (i) la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S** para el inmueble **50C-1284154**, (ii) **RICARDO SARMIENTO BECERRA**, para el inmueble **50C-551608** hasta el cumplimiento total de los pagos a su favor establecidos en el **ACUERDO PRIVADO**. Una vez cumplidas dichas condiciones deberá ceder la posición contractual de comodatario que ostente en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, quien tendrá la tenencia material del **INMUEBLE** fideicomiso, para el cumplimiento de la finalidad establecida en este contrato fiduciario.
- 1.20. **FONDO ROTATORIO:** Será la suma de dinero que podrán solicitar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, atendiendo las reglas establecidas más adelante en la cláusula décima cuarta, los cuales serán utilizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** exclusivamente en la ejecución del **PROYECTO**, suma que no podrá ser superior a **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000)** mensuales.

476  
61



Fiduciaria  
Central

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

- 1.21. **GASTOS PREOPERATIVOS:** Son todos los costos del proyecto pagados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** previo cumplimiento del punto de equilibrio, entre ellos se encuentran diseños, licencias, transferencias, impuestos, gastos de promoción y comisión fiduciaria, según las condiciones que se establecen más adelante. ✓
- 1.22. **UTILIDAD:** Entiéndese como los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, luego de cubiertos la totalidad de gastos y costos del **FIDEICOMISO**. ✓
- 1.23. **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **ADHERENTES** durante la **FASE PREVIA**, los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO**. Los recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, EL FINANCIADOR** o terceros por cuenta de ésta, no estarán sujetos al cumplimiento de las **CONDICIONES** para su liberación. ✓

**SEGUNDA. - MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:** Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**TERCERA. - FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en Cinco (5) fases, de la siguiente manera:

3.1 **FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia con la suscripción del presente contrato y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de las **CONDICIONES**. Durante la fase previa, las siguientes actividades a cada una de las partes:

- 3.1.1 **Corresponderá al PATRIMONIO AUTÓNOMO:** ✓
  - 3.1.1.1 Recibirá y administrar los recursos provenientes de los **ADHERENTES**, vinculados al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
  - 3.1.1.2 Recibir la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**. ✓
  - 3.1.1.3 Recibir y administrar los recursos aportados **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS** en los términos del presente contrato. ✓
  - 3.1.1.4 Registrar automáticamente la cesión por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** a favor de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS**, en la medida que se encuentren cumplidas y acreditadas ante la **FIDUCIARIA** los pagos establecidos en el **ACUERDO PRIVADO**. ✓

FIDUCIARIA S.A.

Región CUS, Av. 8 de Octubre 16, 16A - 161 Torre 1, P.O. Box 9 • HCY 01010 • 02 2707 • Fax: 0202 412 4127  
Móvil: 0990 0270 700 - 0990 0270 228420

Correo: fiduciaria@fiduciaria.com • fiduciaria@fiduciaria.com • fiduciaria@fiduciaria.com

www.fiduciaria.com



67



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO— FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT

**3.1.2 Corresponderá al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR:**

- 3.1.2.1** Elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO.**
- 3.1.2.2** Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción del **PROYECTO;**
- 3.1.2.3** Remitr a la **FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informen a la Fiduciaria el inicio de la promoción del **PROYECTO.**
- 3.1.2.4** Acreditar cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** será de máximo **VEINTICUATRO (24)** meses, contados a partir de la firma del presente documento, el cual se prorrogará automáticamente por otros **VEINTICUATRO (24)** meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará este contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** procederá a *i)* notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y *ii)* dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES.** En todo caso, el contrato de fiducia mercantil deberá ser prorrogado previo a su vencimiento.

- 3.2 FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos. A partir de la iniciación de este periodo, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO.** Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO.** El término de duración de esta fase, será de máximo **CATORCE (14)** meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa.
- 3.3 FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR.**
- 3.4 FASE DE PRELIQUIDACIÓN:** Se entenderá por esta el periodo posterior a la **FASE DE ESCRITURACION**, y previo al cumplimiento de las condiciones necesarias para la liquidación del presente Fideicomiso. Durante esta fase el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



**DESARROLLADOR**, podrá ejecutar los actos y gestiones concernientes a la restitución de Aportes, utilidades, Devolución de IVA y Convenio Codensa por medio del Patrimonio Autónomo. El término de duración de esta fase, será de máximo **DIEZ (10) meses** contados a partir de que se declare terminada la fase de Escrituración.

**3.5 FASE DE LIQUIDACIÓN** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

**CUARTA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** Dedarán expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

- 4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES,** declaran bajo la gravedad del Juramento, encontrarse solventes económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.
- 4.2 DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 4.3 CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.4 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES,** declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.5 GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registrada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y**

FIDUCIARIA, S.A.

Registro D.C. No. 4036 del 14 de Julio de 2011 - 41 de Julio de 2011 - 42 de Julio de 2011 - 43 de Julio de 2011 - 44 de Julio de 2011 - 45 de Julio de 2011 - 46 de Julio de 2011 - 47 de Julio de 2011 - 48 de Julio de 2011 - 49 de Julio de 2011 - 50 de Julio de 2011

Correo Electrónico: [fiduciaria@fiduciariacentral.com](mailto:fiduciaria@fiduciariacentral.com) - Teléfono: (57) 430 31 31

[www.fiduciariacentral.com](http://www.fiduciariacentral.com)



- DESARROLLADOR.** El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 4.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 4.7 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.
- 4.8 **LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que ha analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

## CAPÍTULO II OBJETO

**QUINTA. - OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto exclusivo la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** administre los recursos destinados al desarrollo de un **PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, para lo cual deberá desarrollar las siguientes actividades especiales:

- 5.1 Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y/o terceros por cuenta suya.
- 5.2 Reciba la titularidad jurídica del **INMUEBLE** que transfiera **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** y lo administre de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato.
- 5.3 Recibir y administrar los recursos aportados **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS** en los términos del presente contrato.
- 5.4 Registrar automáticamente - teniendo en cuenta el poder y la instrucción impartida a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** en el presente contrato - la cesión por parte de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** a favor de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS**, en los términos establecidos en el **ACUERDO PRIVADO**, siempre que existan recursos en el **FIDEICOMISO** para el efecto.
- 5.5 Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** que

H  
63



Fiduciaria  
Central

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

- conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.6 Se permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social por cuenta y riesgo de los **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa
- 5.7 Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES** y las demás aportadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 5.8 Gire los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.
- 5.9 Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** en caso que aplique.
- 5.10 Transfiera por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 5.11 Adquiera la calidad de deudor Principal en el crédito constructor que tramiten y adquiera el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**, en caso de ser necesario.
- 5.12 Realizar el pago del Crédito otorgado por **EL FINANCIADOR**, en caso de que se adquiera, siempre que existan recursos disponibles en el **FIDEICOMISO** para el efecto.
- 5.13 Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

**Parágrafo Primero:** La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

**Parágrafo Segundo:** En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto; En consecuencia, las calidades inherentes a "Constructor" y "Enajenador" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

FIDUCIARIA S.A.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

**Parágrafo Tercero:** De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato ha sido discutido ampliamente y refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** podrán modificar el presente documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **ADHERENTES, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, requerirán de su previo consentimiento y autorización.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, podrá modificar las condiciones contractuales propuestas en el presente documento o cualquiera de sus modificaciones, sin previo consentimiento de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS, DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**, o de **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando las modificaciones no afecten directamente los derechos pactados para cada uno de ellos. Considerando lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** será el único facultado para suscribir modificaciones integrales, u otras, que surjan como parte del desarrollo del presente contrato. Sin perjuicio a lo anterior, la **FIDUCIARIA**, procederá a notificar a los demás **FIDEICOMITENTES** las modificaciones contractuales para su respectivo conocimiento.

**Parágrafo Cuarto:** Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** declara que el **PROYECTO** denominado **EDIFICIO 4991 LOFT** será un **Proyecto de Vivienda de Interés Social**, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, por tanto las Partes declaran que la finalidad exclusiva del Patrimonio Autónomo que se constituye por el presente Contrato es de servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social el cual se construirá sobre el **INMUEBLE**.

**Parágrafo Quinto:** **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

**CAPÍTULO III  
TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS**

**SEXTA. -TRANSFERENCIAS:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00. M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números **50C-1284154** y **50C-551608** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, transferido a favor del **FIDEICOMISO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO**.









**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

éste indique por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

**Parágrafo Primero:** LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO aportarán LOS INMUEBLES CASA 1 Y CASA 2 al FIDEICOMISO, con el fin de desarrollar el PROYECTO, libre de todo gravamen o limitación al dominio. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del PROYECTO, y así se hará constar en las escrituras de transferencia, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al FIDEICOMISO se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos, de ser el caso. A su vez, una vez realizada la transferencia, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

**Parágrafo Segundo:** LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES RECURSOS, LOS ADHERENTES, ni LA FIDUCIARIA son codeudores, garantes, ni avalistas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR o del FIDEICOMISO, en consecuencia, no podrá endilgérsele responsabilidad por las actuaciones de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES RECURSOS no son asociados del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR y bajo ninguna circunstancia serán responsables por la falta de recursos en el FIDEICOMISO, así como tampoco tendrán injerencia en las fases constructivas del PROYECTO, limitándose sus derechos y obligaciones, a las establecidas en el presente contrato. En el mismo sentido LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS no asumen ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del PROYECTO en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

**DÉCIMA. -ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS:** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS, con la suscripción del presente contrato autorizan a LA FIDUCIARIA para que administre los recursos a través de los Fondos que administra FIDUCIARIA CENTRAL S.A., y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro.

**CAPÍTULO V  
TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

**DÉCIMA PRIMERA. - TENENCIA DE LOS INMUEBLES:** Para los fines del presente contrato, LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del



REGISTRAR, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - RUT 70.000.000.000 - C.R. 10.000.000.000  
Avda. Garibaldi 70 - Of. 07, 08, 09, 10

E-mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) - [central@fiduciaria.com](mailto:central@fiduciaria.com) - [central@fiduciaria.com](mailto:central@fiduciaria.com)

[www.fiducial.com](http://www.fiducial.com)



Handwritten initials and number: "HS" and "65".

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDEIFICIO 4991 LOFT



presente documento entregará **LOS INMUEBLES** a título de comodato precario a favor de (i) la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S** para el inmueble **50C-1284154**, (ii) **RICARDO SARMIENTO BECERRA**, para el inmueble **50C-551608**, quienes declaran que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, como ya se indicó, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

Respecto al inmueble identificado con folio **50C-551608**, quien inicialmente recibirá la tenencia es señor **RICARDO SARMIENTO BECERRA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** suscribirá documento de cesión de la posición contractual de comodatario y acta de entrega material del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, una vez se haya cumplido la totalidad de pagos establecidos en el **ANEXO CASA 1**. No obstante lo anterior, durante el tiempo que el bien este en su posesión, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO de CASA 1** se hará cargo de todo pago por concepto de impuestos y servicios públicos domiciliarios.

Con la firma del presente contrato de fiducia, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** autoriza al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para adelantar la **FASE DE PREVENTAS** del **PROYECTO** que se pretende realizar sobre **EL INMUEBLE**. Adicionalmente se compromete de forma expresa a realizar los pagos por concepto de **IMPUESTOS**, que se generen sobre el inmueble dado en comodato precario, durante el tiempo que dure habitándolo, en calidad de **COMODATARIO**. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO No. 1** reconoce y acepta expresamente que una vez se acredite el pago de la totalidad de los recursos de conformidad con **LAS CONDICIONES DE PAGO** establecidas para el **INMUEBLE/CASA 1**, deberá restituir el **INMUEBLE**, perdiendo su calidad de **COMODATARIO**, de inmediato.

**CAPÍTULO VI  
BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN  
DE APORTES**

**DÉCIMA SEGUNDA.-** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados **DERECHOS FIDUCIARIOS**, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación:

**12.1 RESTITUCION POR EL APORTES:** Los aportes se restituirán de conformidad a los que se establece a continuación

**FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO - INICIALES-** cederán su posición de Fideicomitentes aportantes de terreno, sus derechos fiduciarios y de beneficio, a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, y recibirán como contraprestación los recursos que se estipulan los **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2**. Considerando lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** serán quienes reciban tanto la restitución de sus aportes, como el pago de las **UTILIDADES** en los términos descritos en el **PLAN DE APORTES** anexo al presente documento.

Vertical stamp: FIDUCIARIA S.A.

Registro de Comercio No. 274480 del 25 de Julio de 2008. C.R. No. 1024707. FOLIO 274480-000  
Medellín, Colombia. C.C. No. 170-07. 2013753644703

www.fiducial.com

www.fiducial.com



115



Fiduciaria Central

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDEIFICIO 4991 LOFT**

Si no se cumplen las **CONDICIONES** establecidas para el giro de los recursos en los términos señalados en la cláusula décima tercera del presente contrato por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, este se compromete a conseguir los recursos necesarios para cumplir con los pagos establecidos en los **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2**, motivo por el cual se afirma que sin importar la acreditación de **PUNTO DE EQUILIBRIO**, se adquirirán los **INMUEBLES**, en los términos pactados.

En caso de que por alguna circunstancia el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** no logre conseguir la totalidad de los recursos necesarios para el cumplimiento de los pagos establecidos en los **ANEXOS CASA 1 Y CASA 2**, se procederá con la restitución de los inmuebles en favor de quienes ostentan los derechos fiduciarios y de beneficio sobre el mismo, en los porcentajes allí dispuestos.

En el caso en que no se cumpla con las condiciones establecidas en el **CONTRATO**, para la acreditación de punto de equilibrio en el tiempo máximo establecido, o sea necesario realizar un desistimiento del proyecto, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** quedarán con una parte proporcional de los **INMUEBLES** de acuerdo a su **APORTE**. En este evento, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se compromete a realizar todas las gestiones pertinentes para lograr la venta de los bienes, y restituir los recursos a **LOS APORTANTES DE RECURSOS** con la **UTILIDAD** pactada, siempre que la venta de genere el superávit suficiente para tal efecto.

**12.2. UTILIDADES:** La restitución de utilidades se llevará a cabo de conformidad con la rentabilidad pactada para cada uno de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, en los términos establecidos en los documentos privados suscritos entre los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Los beneficiarios de la utilidad serán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos que se establecen en los documentos **ANEXOS**, en todo caso, la distribución de **UTILIDADES** se hará de manera preferente en primer lugar los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** y posteriormente en favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Una vez pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO** y cubierto el beneficio establecido a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos establecidos en el numeral 12.2.1, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, colocará a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** los excedentes o bienes objeto de administración.

**Parágrafo Primero:** En el evento que los recursos existentes en **EL FIDEICOMISO**, no sean suficientes para cubrir la utilidad establecida en a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos en el presente artículo, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, transferirá recursos por concepto de utilidad a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en montos iguales, hasta el valor establecido en el **PLAN DE APORTES ANEXO**, y **LOS RESPECTIVOS ACUERDOS PRIVADOS** suscritos con los inversionistas, hasta la concurrencia de los recursos disponibles; en virtud de lo anterior, con la aceptación de los términos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**

Registro D.C. No. 27096 del 28-A-01, Folio 2, Pto. 2 • 101 020 75 42 877 • Fax 1020 42 877  
Medellín, Colombia C.C. No. 70-01 • P.O. Box 44 128

C. del Comercio Fiduciaria Central S.A. • C. del Comercio Fiduciaria Central S.A. • C. del Comercio Fiduciaria Central S.A.

[www.fiducial.com](http://www.fiducial.com)



46  
66



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

**APORTANTES DE RECURSOS** conocen, entienden y acepta que no habrá prelación entre estos para efectos de la distribución del beneficio por concepto de utilidad.

**Parágrafo Segundo:** Con la suscripción o posterior aceptación del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** declaran conocer, aceptar y entender que la **FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son responsables solidarios, avalistas, garantes de las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a su favor, razón por la cual, será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el único obligado a responder directamente por dichos conceptos, sin que exista inferencia alguna por parte de la **FIDUCIARIA** y/o del **FIDEICOMISO**. En consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** eximen de cualquier responsabilidad sobre dichos recursos a la **FIDUCIARIA** y/al **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Tercero:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** será beneficiario respecto de los rendimientos o rentas de cualquier tipo que los recursos administrados llegasen a generar.

**Parágrafo Cuarto:** Tendrá prelación de pagos el acreedor - entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que haya financiado el **PROYECTO**, frente a la entrega de recursos o bienes a que tengan de derecho **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** o de **TIERRA** o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, por concepto de restitución o utilidad.

**Parágrafo Quinto:** Sin perjuicio de los términos establecidos en el presente contrato, podrá darse la restitución anticipada del **INMUBLE** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** y/o los beneficiarios de la restitución de aporte en virtud de las cesiones registradas a la fecha, en el evento que llegada las fechas de pago establecidas en **LOS ACUERDOS PRIVADOS** y sus periodos de tolerancia, **VINCULO URBANO S.A.S** y/o **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** no hayan suinado los recursos necesarios para el pago a realizarse.

**Parágrafo Sexto:** Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 12.1.2 anterior **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** y/o **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** de ser el caso, podrán recibir los recursos por concepto de restitución de aporte durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, en el evento que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** imparta instrucción dicho sentido a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, siempre que: *(i)* el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita y contemple, *(ii)* hayan sido atendidos la totalidad de costos y gastos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta la concurrencia de los recursos disponibles en este y *(iii)* no se afecte la viabilidad del **PROYECTO**.

Adicionalmente, para el caso de la restitución de aportes y/o utilidades a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, ésta se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre y cuando se acredite el pago del **CREDITO CONSTRUCTOR**, y el **FIDEICOMISO**, cuente con los recursos suficientes para ello.

**Parágrafo Séptimo:** En el evento en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, no pueda realizar el pago por concepto de restitución a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** de ser el caso, en los términos mencionados en la presente cláusula o se realicen parcialmente, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** podrá girar a favor de de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** de ser el caso, las sumas de dinero que por concepto de restitución no haya sido giradas, con los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, es decir de

Fiduciaria Central S.A.

Región C.C. - Calle Córdoba No. 27A - 87 Sur 67 No 8 • Tel: (313) 271 414 417 • Fax: (313) 271 414 417  
Medellín - Carrera 22 Calle 74B - 04 • Tel: (313) 271 00 444 926

• Email: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) • [www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com) • C.R.C. No. 1.000.000.000.000.000.000

[www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)





148  
67

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



**DESARROLLADOR** y revisor fiscal o contador público, en donde manifieste que cuenta con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.

- g. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** será de máximo **VEINTICUATRO (24)** meses, contados a partir de la firma del presente documento, el cual se prorrogará automáticamente por otros **VEINTE (20)** meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará este contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** procederá a *i)* notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y *ii)* dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**. En todo caso, el contrato de fiducia mercantil deberá ser prorrogado previo a su vencimiento.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa de la etapa respectiva del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

**ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:** Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la Fase Previa de la etapa respectiva del **PROYECTO**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, con el visto bueno del **VEEDOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

**Parágrafo Primero:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

FIDUCIARIA CENTRAL



### CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

**DÉCIMA CUARTA. - INSTRUCCIONES:** En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas con la suscripción del contrato:

- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**.
- 14.3. Mantener la titularidad jurídica del bien Inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 14.4. Entregar **LOS INMUEBLES** a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** y al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, tal como se estableció en la cláusula Decima primera, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**.
- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Girar a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**, las sumas indicadas en los términos del presente contrato.
- 14.7. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** con los cuales se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
- 14.8. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.
- 14.9. Registrar automáticamente la cesión de beneficio que ostente **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, en la medida que se encuentre cumplido y acreditado ante la **FIDUCIARIA** el **PLAN DE APORTES Y LAS CONDICIONES DE PAGO DEL INMUEBLE**.
- 14.10. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 14.11. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en calidad de **ADHERENTES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **ADHERENTE** en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con el cronograma de aportes establecido en cada uno de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, indistintamente de la fase



28  
L8



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**.

- 14.12. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.13. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.14. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia respectiva, suscribiendo para tal efecto la respectiva escritura pública de hipoteca sobre **LOS INMUEBLES**.
- 14.15. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 14.16. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **ADHERENTES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 14.17. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.
- 14.18. Girar al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el cien por ciento (100%) de los **GASTOS PREOPERATIVOS** del **PROYECTO**, suma que se pagará de conformidad a la instrucción que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, quien deberá atender el **PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS** establecido en la cláusula décima sexta del presente contrato, siempre que dichos gastos se encuentren incluidos en el presupuesto del **PROYECTO** presentado a **LA FIDUCIARIA** y que en consecuencia, estén contemplados dentro del cierre financiero de que trata el literal f. de la cláusula décima tercera.
- 14.19. Celebrar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el contrato de veeduría con el profesional designado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para el efecto.
- 14.20. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, como pasivos del mismo.
- 14.21. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**.

FIDUCIARIA S.A.

Bogotá, D.C. - Av. 8 de Agosto No. 49-49 Tel: 571 253 5533 • Fax: 571 253 5533 • Correo: fidu@fiducentral.com  
Medellín - Calle 50 No. 78-38 • Fax: 571 253 5533

www.fiduciaria.com

www.fiduciaria.com



Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

- 14.22. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 14.23. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **ADHERENTES**.
- 14.24. Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes, tales como documentos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del **PROYECTO**. En especial, los poderes relacionados con la suscripción de los documentos de **CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y POSICION CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**.
- 14.25. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.26. Realiza la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCION**.
- 14.27. Permitir la constitución de un Fondo Rotatorio por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** con cargo a los recursos administrados durante la **FASE DE CONSTRUCCION** hasta por el monto de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000)** mensuales, en virtud del cual **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** permitirá el giro de recursos atendiendo las siguientes reglas:
  - a) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** atenderá el **PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACION DE PAGOS** establecido en la cláusula décima sexta del presente contrato, con excepción de la autorización el **VEEDOR** para el giro de recursos.
  - b) Los recursos solicitados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** con cargo al Fondo Rotatorio que se constituya, deberán ser legalizados ante **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** dentro del término de un (1) mes contado desde el desembolso de los recursos.
  - c) En el evento que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** no legalice los recursos desembolsados ante la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** y de conformidad con el literal anterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** podrá abstenerse de realizar desembolsos hasta tanto no se realicen las legalizaciones correspondientes.
  - d) El Fondo Rotario de que trata el presente numeral podrá recomponerse hasta el monto precitado, en la medida en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** cumpla con las reglas establecidas en el presente numeral para el efecto.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO - FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

- 14.28. Suscribir la escritura pública que contenga la hipoteca de primer grado a favor de **EL FINANCIADOR del INMUEBLE** que respalde el crédito constructor en el evento en que se utilice este tipo de financiación para la ejecución del **PROYECTO** que tendrá como objeto garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO**.
- 14.29. Suscribir como vocera del **FIDEICOMISO** los títulos de deuda que incorporen las obligaciones del Crédito Constructor otorgado al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR**, una vez sea instruido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 14.30. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo:** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

**DÉCIMA QUINTA. - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO:** Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**, sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en los términos de este contrato.

**DÉCIMA SEXTA. - PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS:** Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

- 16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** designará las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membretada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

- 16.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.

FIDUCIARIA S.A.S.



- 16.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** solicitará a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 16.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en el **FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
- 16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 16.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es vinculourbanosas@gmail.com y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

**Parágrafo Primero:** **LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que **LA FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

**Parágrafo Segundo:** **LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

**Parágrafo Tercero:** **LA FIDUCIARIA** no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

**Parágrafo Cuarto:** En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

- al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.
  - 17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
  - 17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
  - 17.6. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
  - 17.7. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
  - 17.8. Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes, tales como documentos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del **PROYECTO**.
  - 17.9. Constituir hipoteca sobre el **INMUEBLE** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**.
  - 17.10. Enviar mensualmente a **LOS FIDEICOMITENTES** un extracto del movimiento de los recursos entregados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a **LA FIDUCIARIA**, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
  - 17.11. Una vez se dé inicio a la Fase de construcción, reportar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mensualmente el movimiento de los recursos administrados.
  - 17.12. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
  - 17.13. Emitir las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar.
  - 17.14. Adquiera la calidad de deudor principal a favor del **FINANCIADOR** en el crédito constructor que tramite el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y adquiera **EL FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**, en caso de ser necesario.
  - 17.15. Atender cumplidamente el Crédito que haya concedido la entidad financiera al **FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**, con recursos del **FIDEICOMISO** o en caso de no haber recursos suficientes para atender el servicio de la deuda, deberá solicitarlos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
  - 17.16. Constituir hipoteca sobre el bien **INMUEBLE** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** con ocasión del Crédito Constructor.
  - 17.17. A solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, emitir una certificación, suscrita por su Representante Legal, en la que conste que el bien **INMUEBLE**, fue aportado al **FIDEICOMISO** para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, con sujeción a lo establecido el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, y las normas que lo sustituyan o reformen.
  - 17.18. Aplicar, en la distribución de beneficios y utilidades, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTONOMO** que se reglamenta por el presente contrato es servir de instrumento financiero que permita el desarrollo

REGISTRO DE FIDUCIAS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ • REGISTRO DE FIDUCIAS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
Módulo: Calle 100 No. 70-2 • TEL: (57) (01) 4841500

www.fiduciariacentral.com

www.fiduciariacentral.com



426  
71



Fiduciaria  
Central

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

- de un proyecto de vivienda de interés social, de acuerdo con lo previsto en los literales b) y c) del artículo 58 de la ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.
- 17.19. Informar a los **ADHERENTES** y a **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
  - 17.20. Realizar las **CESIONES DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO Y BENEFICIARIO, y DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO, en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en la medida en que se presenten los pagos respectivos en los porcentajes indicados.
  - 17.21. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

**Parágrafo primero:** LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del PROYECTO ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. LOS FIDEICOMITENTES eximen a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR.

**Parágrafo segundo:** LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del PROYECTO ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. LA FIDUCIARIA no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

**DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** En virtud de la firma del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES contraen las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en este contrato:

**18.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR:**

- 18.1.1 Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente FIDEICOMISO, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.1.2 Una vez cumplidas LAS CONDICIONES DE PAGO DEL INMUEBLE, recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Registro de Comercio No. 474 - El Valle de los Reyes • PBX (01) 42 419 • Fax (01) 42 427  
Medellín, Colombia C.C. No. 7 D - 07 • PBX (01) 02 444 636

Correo Electrónico: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) • [www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)

[www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)



127

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



- tenencia de **LOS INMUEBLES** se deriven.
- 18.1.3 Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de **LOS INMUEBLES** que le correspondan, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones, gastos bancarios, que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
  - 18.1.4 Salir al saneamiento por vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre las unidades resultandos del **PROYECTO**.
  - 18.1.5 En el evento que, los recursos existentes en **EL FIDEICOMISO** no sean suficientes para realizar los pagos establecidos en **LAS CONDICIONES DE PAGO DEL INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO**, será obligación de **VINCULO URBANO S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** situar los recursos necesarios para cumplir con las **CONDICIONES DE PAGO DEL INMUEBLE** dentro de los cinco (05) días hábiles anteriores a la fecha de realización del pago próximo, so pena de la restitución del inmueble en los términos del numeral 1.6 de la cláusula primera y el parágrafo quinto de la cláusula décima segunda.
  - 18.1.6 En el evento de no cumplirse el **PLAN DE APORTES** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos y montos establecidos en el presente contrato de fiducia, o cumplirse parcialmente, aportar los recursos necesarios para pagar los derechos notariales, impuestos de registro, derechos de registro y todos aquellos costos y gastos que sean causados con ocasión al otorgamiento de las escrituras públicas a título de restitución de los inmuebles a favor del beneficiario registrado respecto de la restitución de aporte en los términos del presente contrato.
  - 18.1.1 Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen y limitación al dominio.
  - 18.2.2 Suscribir **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** con los **ADHERENTES**.
  - 18.2.3 Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
  - 18.2.4 Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
  - 18.2.5 Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adiciones, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
  - 18.2.6 Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
  - 18.2.7 Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, conjuntamente con la fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO**, y **LOS ADHERENTES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de este contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los **ADHERENTES**.
  - 18.2.8 Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.

Superintendencia Financiera de Colombia • Calle 100 No. 100-10 • Bogotá, D.C. • Teléfono: 310 4000

Superintendencia de Industria y Comercio • Calle 100 No. 100-10 • Bogotá, D.C. • Teléfono: 310 4000

www.fiducialcentral.com





72

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



- 18.2.9 Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocero del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto, radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- 18.2.10 Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 18.2.11 Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 18.2.12 Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.2.13 Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que consiste la transferencia de **LOS INMUEBLES** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- 18.2.14 Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 18.2.15 A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES**, teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el **ADHERENTE** al **FIDEICOMISO**; y a su vez hará constar esta obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA Y CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 18.2.16 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
- 18.2.17 Responder del pago del impuesto de delimitación urbana.
- 18.2.18 Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
- 18.2.19 Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitados.
- 18.2.20 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.2.21 Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 18.2.22 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.2.23 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.2.24 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Registro C.C. Al B. D. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos • 1904 075 01 022 0707 • Fax: 0705 012 4997  
Módulo: Edificio 4991 - 14 • PBX: 075 01 499 0007

www.fiduciariacentral.com

www.fiduciariacentral.com





- por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 18.2.25 Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- 18.2.26 Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión, así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
- 18.2.27 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
- 18.2.28 Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- 18.2.29 Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.
- 18.2.30 Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

**18.3 OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO:**

- 18.3.1 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos disponibles en el **FIDEICOMISO**.
- 18.3.2 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.
- 18.3.3 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 18.3.4 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.
- 18.3.5 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.
- 18.3.6 **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan que los activos Inmuebles que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.
- 18.3.7 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación,

FIDUCIARIA CENTRAL

Digitec S.A. - Calle 20 de Agosto 140-150 - Bogotá, Colombia - Tel: (57) (01) 432 8127 • Fax: (57) (01) 432 8127  
Módulo Curuso 509c 76-D • Bogotá, Colombia

• Calle 20 de Agosto 140-150 - Bogotá, Colombia • Teléfono: (57) (01) 432 8127

www.fiducentral.com



1306  
73



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

- aportando los recursos necesarios de suministros de mano de obra, contratación de contratistas y personal de obra, para que se logre dicha terminación.
- 18.3.8 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del **FINANCIADOR**, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado, (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos, (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.
- 18.3.9 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.
- 18.3.10 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

**18.4 OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO:**

- 18.4.1 Aportar **EL INMUEBLE** en los términos establecidos en el presente contrato. Aportar dentro de los cinco (5) días hábiles a la suscripción del contrato, la certificación bancaria de la cuenta a la cual, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** consignará los recursos transferidos por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de **LOS INMUEBLES** se deriven.
- 18.4.3 Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre el Inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y entregarlo a paz y salvo por todo concepto.
- 18.4.4 Entregar a la firma de la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, el Estado de Cuenta para transferencia de bienes inmuebles, en el que conste que el inmueble se encuentra al día por concepto de Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años, valorización y servicios públicos.
- 18.4.5 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.4.6 Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 18.4.7 Asumir los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de **LOS INMUEBLES**, en los términos del inciso segundo el numeral 1.4 del presente contrato, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen

FIDUCIARIA CENTRAL

Registra D.O. No. 81. Correo: 16.494 - 81. Calle: Pío IX # 102, 275. 01102 1027 • Fax: (57) (0) 472 4787  
Módulo: Ciudad OC No. 7 D - 05 • P.O. Box: (57) (0) 464704

www.fiduciaria.com

www.fiduciaria.com



131

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.

18.4.8 Las demás que establezca la ley o éste contrato fiduciario.

**18.5 OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS:**

- 18.5.1 Cumplir con las **CONDICIONES DE PAGO** establecidas en la Cláusula Primera del contrato.
- 18.5.2 Una vez realizados aportes al **FIDEICOMISO** a la cuenta bancaria y/o encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva destinado por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** para el efecto, deberá aportar el soporte de la transacción, so pena, de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** no reconozca el aporte realizado en los términos del presente contrato.
- 18.5.3 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.5.4 Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 18.5.5 Las demás que establezca la ley o éste contrato fiduciario.

**Parágrafo Primero:** Manifiesta que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integridad.

**Parágrafo Segundo:** Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ADHERENTES** de los inmuebles a construirse.

**Parágrafo Tercero:** Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, ostentan la calidad de Enajenador y Constructor, y que asume las obligaciones que la ley le exige en tales calidades y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley 1796 de 2016, o la demás normatividad que regule la materia, la adicione, o la modifique.

**Parágrafo Cuarto:** Se deja constancia a través de éste contrato que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, adicional a la transferencia de los Inmuebles con los cuales se incrementa el Fideicomiso, adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA. -OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del PROYECTO, y OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O**

Registro P.R. No. 2008-796, SERA-81, Tercera Etapa, Parcela 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Teléfono: +52 995 522 715 • Fax: +52 995 522 715 • Correo: info@fiduciaria.com

www.fiduciaria.com



132  
74



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

**COMERZIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

**19.1. POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR se obligan a:**

- 19.1.1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo
- 19.1.2. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- 19.1.3. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique, de ser el caso.
- 19.1.4. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- 19.1.5. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan
- 19.1.6. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- 19.1.7. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo - SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 19.1.8. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**
- 19.1.9. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**.
- 19.1.10. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- 19.1.11. Acompañar y asistir a los **ADHERENTES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- 19.1.12. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** respectivos.

**19.2. POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** asumen las

Registro No. 14.000.0000.0174-87-2015-Pub-E-163-2015-422-478 • Fax: (57) 412 4787  
Medellín - Calle 100 No. 7-10 • PBX: (57) 412 401330

Correo: [fiduciaria@fiduciariacentral.com](mailto:fiduciaria@fiduciariacentral.com) • [www.fiduciariacentral.com](http://www.fiduciariacentral.com)

[www.fiduciariacentral.com](http://www.fiduciariacentral.com)



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

133

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



**siguientes obligaciones:**

- 19.2.1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.2.2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.2.3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.2.4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 19.2.6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- 19.2.7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.2.8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
- 19.2.10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.2.11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- 19.2.12. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- 19.2.13. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.2.14. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.2.15. Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decreta el punto de equilibrio del proyecto, de ser el caso.
- 19.2.16. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ADHERENTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 19.2.17. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ADHERENTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- 19.2.18. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las

Registro DC - Av. B. O'Leary 12715 - Bogotá D.C. • Tel: (57) 20 42 800 • Fax: (57) 20 42 000  
Medellín - Carrera 42 216 - 75-13 • Tel: (57) 42 88 1247

© 2012 Fiduciaria Central S.A. Todos los derechos reservados. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

www.fiducialcentral.com



134  
78

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT



minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

**19.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR se obligan a:**

- 19.3.1. Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción del **PROYECTO**. En caso de que se requiera la financiación por parte de una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera de Colombia, todo lo anterior, con el fin de que el FIDEICOMISO obtenga la aprobación del crédito y reciba los recursos necesarios para desarrollar el **PROYECTO**. Lo hará por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, todo lo anterior, con el fin de que el FIDEICOMISO reciba los recursos necesarios para desarrollar el proyecto.
- 19.3.2. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 19.3.3. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 19.3.4. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- 19.3.5. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.3.6. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.3.7. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.3.8. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.3.9. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 19.3.10. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.3.11. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- 19.3.12. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
- 19.3.13. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.3.14. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- 19.3.15. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.16. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto,

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Bogotá D.C. Av. Edificio 4991 - 31 Torre Edificio 4991 - 0101 2000 400 400 • Fax: 2000 400 400  
Medellín - Carrera 200 No. 10 - 20 • 0101 200 275 00 44 1000

Correo electrónico: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) • [www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)

[www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)









Fiduciaria Central

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.

- 19.3.37. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** ante la Oficina competente de la ciudad.

**19.4. POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** asumen las siguientes obligaciones:

- 19.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 19.4.2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.4.3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- 19.4.4. Suscribir los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 19.4.5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 19.4.6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 19.4.7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 19.4.8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- 19.4.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 19.4.10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 19.4.11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- 19.4.12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 19.4.13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 19.4.14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- 19.4.15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.S.

Reg.M.D.C. No. 8. Documento No. 28. A. - 81. Tercera Etapa 3. • P.B. (05) 20482470 • P.S. (05) 432 4757  
Medellín, Colombia 200764 110-01 • P.F. (07) 05 354 8547

www.fiducentral.com

www.fiducentral.com



- obligaciones de entrega adquiridas con **LOS ADHERENTES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- 19.4.16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 19.4.17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general.
- 19.4.18. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y LOS ADHERENTES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 19.4.19. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS ADHERENTES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
- 19.4.20. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS ADHERENTES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- 19.4.21. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 19.4.22. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- 19.4.23. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 19.4.24. Deberá responder por los vicios rehdibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **LOS ADHERENTES** Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriba el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** con **LOS ADHERENTES** y en las escrituras de transferencia.
- 19.4.25. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, ostenta la calidad de enajenador, en los términos de la Ley 1796 de 2017.
- 19.4.26. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Primero:** Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y
- Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

**CAPÍTULO X  
DERECHOS DE LAS PARTES**

**VIGÉSIMA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 21.2. Redbir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelanta en ejecución del presente contrato.
- 21.3. Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fianza Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR O LOS BENEFICIARIOS**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es

FIDUCIARIA S.A.



asociado del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR O LOS BENEFICIARIOS**.

**Parágrafo Segundo:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**Parágrafo Tercero:** Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente 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 con respecto a dichos aspectos.

**Parágrafo Cuarto:** las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

## CAPÍTULO XI GESTION DE RIESGOS

**VIGÉSIMA TERCERA. -GESTIÓN DE RIESGO:** Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentran consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

emisor y contraparte, y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

Con relación al **RIESGO DE LIQUEDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentra consignada en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el cual está obligado a generar líquidos o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**CAPÍTULO XII  
GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA**

**VIGÉSIMA CUARTA. - GASTOS Y COSTOS:** Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo Primero:** Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

FIDUCIARIA S.A.



**Parágrafo Segundo:** Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisora Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

**VIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN:** Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de **DOS MILLONES PESOS MONEDA LEGAL (\$2.000.000.00 M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Una comisión de administración mensual equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUALES LEGALES VIGENTES (1 SMMLV)** más **IVA**, que se generará desde la firma del presente contrato y durante la **FASE DE PREVIA**.
- 25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **DOS PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2.5 SMMLV)** más **IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, hasta el inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN**.

Esta comisión incluye **30 pagos** mensuales a partir del número treinta (**31**) se cobrará la suma de **TREINTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.00 M/L)**, suma que será igualmente aplicada por cada giro que se realice en cheque.

- 25.4. En la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, una comisión equivalente a **CIEN MIL PESOS MCTE (\$100.000 MCTE)** por la suscripción de cada escritura pública de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**. En todo caso, la comisión mínima mensual en esta Fase será de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMLMV)** más **IVA**.
- 25.5. Una comisión de administración mensual equivalente a **CERO PUNTO CINCO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (0.5 SMLMV)** más **IVA** más **IVA**, que se causará y generará durante **LA FASE DE PRELIQUIDACIÓN**.
- 25.6. Una comisión de administración mensual equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMLMV)** más **IVA** más **IVA**, que se causará y generará durante **LA FASE DE LIQUIDACIÓN**.
- 25.7. Una comisión equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMLMV)** más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.
- 25.8. Una suma equivalente a **SEIS SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará por la gestión de **LA FIDUCIARIA** en caso de cesión de fiduciario de este contrato.



25.9. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

**Parágrafo Primero:** Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4\*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

**Parágrafo Segundo:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

**Parágrafo tercero:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

**Parágrafo cuarto:** La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se obliga a realizar el pago en el



plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

### CAPÍTULO XIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**VIGÉSIMA SEXTA. - DURACIÓN:** El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato; para efectos de la certificación de la renta exenta mencionada en la precedencia, el proyecto inmobiliario no podrá tener exceder de DIEZ años contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. -TERMINACIÓN:** El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 27.6. Por la revocación de **LOS FIDEICOMITENTES** conforme a la ley.
- 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, y lo dispuesto en el presente contrato.

### CAPÍTULO XIV LIQUIDACIÓN

**VIGÉSIMA OCTAVA. - LIQUIDACIÓN:** Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** pagará las obligaciones que



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**



- subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.3. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los **VINCULOS** contractuales creados por virtud de su celebración.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, de conformidad a los términos previstos en el presente contrato y respetando los derechos de beneficio establecidos a favor de **LOS FIDEICOMITENTES** y su prelación.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y el **VEEDOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **VEEDOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- ✓ Paz y Salvo del pago del predio.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

**VIGÉSIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:** Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

29.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR:** Asumirá los costos necesarios

FIDUCIARIA S.A.

Registro D.C. No. 8.000.000 No. 005.6 - St. Tomás Paz 2 • PBX (07) 55 412 4107 • Fax (07) 55 412 4107  
Medellín, Colombia D.C. No. 7.000.000 • PBX (07) 55 412 4107

www.fiducentral.com

www.fiducentral.com



- para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 29.3. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitidos con la construcción hasta ese momento levantada a **FIDEICOMITENTE APORTANTE** registrado como beneficiario, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva, con los costos de escrituración y registro respectivos a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** entrará a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

#### **CAPÍTULO XV DOMICILIO**

**TRIGÉSIMA. -DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

#### **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR:**

VINCULO URBANO SAS  
Dirección: Calle 66 #11-50 Oficina: 211  
Teléfono: 316-5246509  
Ciudad: Bogotá  
Email: VINCULOURBANSAS@GMAIL.COM

#### **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DEL INMUEBLE:**

#### **MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C.**

Dirección: Carrera 57C #69B-28  
Ciudad: Bogotá, D.C.  
Celular: 317 5386564 (Apoderada)  
Email: Jortinez@gmail.com

#### **RICARDO SARMIENTO BECERRA**

Dirección: CARRERA 49 #91-41  
Ciudad: Bogotá  
Celular: 312 25969077  
Email: escuelaartasmagicas@gmail.com





82

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT



ordinaria.

### CAPÍTULO XVIII NIT.

**TRIGÉSIMA TERCERA. -NIT DEL FIDEICOMISO:** EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el Nit: 830.053.036-3, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga LA FIDUCIARIA como administradora y vocera del FIDEICOMISO, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

### CAPÍTULO XIX CONFLICTO DE INTERÉS

**TRIGÉSIMA CUARTA. -CONFLICTO DE INTERÉS:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

### CAPÍTULO XX MERITO EJECUTIVO -INDEMNIDAD

**TRIGESIMA QUINTA. - MERITO EJECUTIVO:** Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

**TRIGESIMA SEXTA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agendas en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR. En defecto de lo anterior, autorizan a la FIDUCIARIA a deducir de los recursos del FIDEICOMISO, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

FIDUCIARIA S.A.

Bogotá D.C. Av. FIDUCIARIA 100A - 8º Piso • TEL: 275 05 42 400 • FAX: 275 05 42 400  
Medellín Calle 100 No. 100 - 10º Piso • TEL: 275 05 42 400

Correo Electrónico: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) • [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com)

[www.fiduciaria.com](http://www.fiduciaria.com)



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT



**Parágrafo:** así mismo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se obliga mantener indemne al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en los mismos términos, establecidos en la presente cláusula.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES:** Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web [www.fiducial.com](http://www.fiducial.com), que **LOS FIDEICOMITENTES** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en TRES (3) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los VEINTICINCO (25) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021).

**LA FIDUCIARIA,**

FIDUCIARIA S.A.

**CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**  
C.C. 71.595.208 de Medellín  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
NIT. 800.171.372-1

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,**

**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**  
1.090.398.289 expedida en Cúcuta, Norte de Santander.  
Representante Legal  
**VINCULO URBANO S.A.S.**  
NIT. 901.241.993-0.

BOGOTÁ, D.C., A los 15 días del mes de Noviembre del año 2021. Folio 1 de 1.  
Módulo: Cúcuta - Cúcuta 70-05-PC (37) 05-447188

www.fiducial.com

[www.fiducial.com](http://www.fiducial.com)







CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO EDEFCIO 4991 LOFT

FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO,

*R Sarmiento*  
RICARDO SARMIENTO BECERRA  
C.C. No. 19.124.080 expedida en Bogotá D.C.

*Jenny*  
JENNY GONZALEZ SANCHEZ  
Quien actual en nombre y representación de la sociedad MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C., identificada con NIT 830.075.754-8 C.C. No. 35.455.176 expedida en Usaquén.

ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO PROYECTO EDIFICIO 4991 LOFT.





**Anexo No. 1 – CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO– FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

No.	FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS	VALOR DEL APORTE	PORCENTAJE DE BENEFICIO QUE ADQUIERE EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS RESPECTO DEL BENEFICIO DERIVADO DE LA RESTITUCIÓN DE APORTE POR LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE*
1	VINCULO URBANO SAS	\$ 50,000,000.00	1.85%
2	FELIX MARÍA ROJAS PARDO	\$ 400,000,000.00	14.81%
3	LUZ MARINA GALLEGO	\$ 150,000,000.00	5.56%
4	MARTIN JULIAN MADARIAGA LA ROCHE	\$ 100,000,000.00	3.70%
5	JULIAN RICARDO ROJAS GALLEGO	\$ 100,000,000.00	3.70%
6	JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS	\$ 100,000,000.00	3.70%
7	SUSANA DEL PILAR YAÑEZ MANTILLA	\$ 50,000,000.00	1.85%
8	GLADYS SUSANA MANTILLA FORERO	\$ 200,000,000.00	7.41%
9	JAVIER FRANCISCO FLOREZ	\$ 300,000,000.00	11.11%
10	ANA CRISTINA VILLALOBOS CARVAJAL	\$ 350,000,000.00	12.96%
11	ELSA FERNANDA PAEZ	\$ 200,000,000.00	7.41%
12	SANDRA MILENA BAQUERO BERMUDEZ	\$ 50,000,000.00	1.85%
13	INDETERMINADO	\$ 150,000,000.00	5.56%
14	INDETERMINADO	\$ 150,000,000.00	5.56%
15	INDETERMINADO	\$ 150,000,000.00	5.56%
16	INDETERMINADO	\$ 50,000,000.00	1.85%
17	INDETERMINADO	\$ 50,000,000.00	1.85%
18	INDETERMINADO	\$ 50,000,000.00	1.85%
19	INDETERMINADO	\$ 50,000,000.00	1.85%
		\$ 2,700,000,000.00	100.00%

\*El porcentaje de beneficio que obtiene el FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS de ser el caso, al momento de la restitución de aporte en recursos, será la base para determinar el porcentaje correspondiente a las sumas que girará FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO a cada uno de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,**



**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**

1.090.398.289 expedida en Cúcuta, Norte de Santander.

Representante Legal


**VINCULO URBANO S.A.S.**

**Anexo No. 2 – CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO– FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS		UTILIDADES A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS VS MIES DE RESTITUCIÓN Y ENTREGA UTILIDADES											
		FECHA DE RESTITUCIÓN Y VALOR DE UTILIDAD											
Nº.	Nombre del Fideicomitente	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	
1	VINCULO URBANO SAS	\$ 7,609,617	\$ 7,309,615	\$ 7,611,369	\$ 7,934,293	\$ 8,219,020	\$ 8,525,351	\$ 8,833,293	\$ 9,142,856	\$ 9,454,047	\$ 9,766,877	\$ 10,081,352	
2	FELIX MARÍA ROSAS PARDO	\$ 80,592,404	\$ 83,870,762	\$ 87,171,443	\$ 90,494,720	\$ 93,840,637	\$ 97,209,957	\$ 100,601,067	\$ 104,015,914	\$ 107,454,053	\$ 110,915,650	\$ 114,400,858	
3	LUZ MARINA GALLIZO	\$ 27,788,315	\$ 29,091,097	\$ 30,222,351	\$ 31,451,536	\$ 32,689,306	\$ 33,935,520	\$ 35,190,235	\$ 36,453,509	\$ 37,725,405	\$ 39,005,948	\$ 40,295,271	
4	MARTIN JULIAN MADRIGALA ROCHÉ	\$ 10,877,155	\$ 11,761,305	\$ 12,652,508	\$ 13,550,813	\$ 14,456,283	\$ 15,368,973	\$ 16,288,942	\$ 17,216,296	\$ 18,150,045	\$ 19,090,097	\$ 20,042,762	
5	JULIAN RICARDO ROSAS GALLIGO	\$ 10,877,155	\$ 11,761,305	\$ 12,652,508	\$ 13,550,813	\$ 14,456,283	\$ 15,368,973	\$ 16,288,942	\$ 17,216,246	\$ 18,150,945	\$ 19,093,097	\$ 20,042,762	
6	JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS	\$ 10,877,155	\$ 11,761,305	\$ 12,652,508	\$ 13,550,813	\$ 14,456,283	\$ 15,368,973	\$ 16,288,942	\$ 17,216,246	\$ 18,150,945	\$ 19,093,097	\$ 20,042,762	
7	SUSANA DO PILAR VAÑEZ MANTILLA	\$ 5,438,578	\$ 5,880,653	\$ 6,326,253	\$ 6,775,404	\$ 7,228,141	\$ 7,684,487	\$ 8,144,471	\$ 8,608,123	\$ 9,075,472	\$ 9,546,549	\$ 10,021,381	
8	GLAÑYS SUSANA MANTILLA FORERO	\$ 21,754,311	\$ 23,322,811	\$ 25,305,012	\$ 27,161,625	\$ 28,912,566	\$ 30,737,947	\$ 32,577,883	\$ 34,432,492	\$ 36,301,890	\$ 38,186,194	\$ 40,085,524	
9	JAVIER FRANCISCO FLOREZ	\$ 40,444,393	\$ 42,903,071	\$ 45,378,612	\$ 47,871,040	\$ 50,389,470	\$ 52,907,018	\$ 55,430,801	\$ 58,011,936	\$ 60,599,342	\$ 63,186,738	\$ 65,800,643	
10	ANA CRISTINA VILLALDROS CAIPIAL	\$ 37,665,226	\$ 70,918,359	\$ 73,846,917	\$ 76,275,048	\$ 78,182,880	\$ 82,110,548	\$ 85,056,187	\$ 88,025,934	\$ 91,023,929	\$ 94,022,298	\$ 97,051,194	
11	ELSA FERNANDA PAIZ	\$ 18,480,264	\$ 19,970,626	\$ 21,471,154	\$ 22,981,918	\$ 24,502,988	\$ 26,034,433	\$ 27,576,326	\$ 29,128,730	\$ 30,692,736	\$ 32,265,898	\$ 33,849,795	
12	SANDRA MELZVA BAZUERO BERMUDEZ	\$ 5,438,578	\$ 5,880,653	\$ 6,326,253	\$ 6,775,406	\$ 7,228,141	\$ 7,684,487	\$ 8,144,471	\$ 8,608,123	\$ 9,075,472	\$ 9,546,549	\$ 10,021,381	
13	INDETERMINADO	\$ 6,463,436	\$ 7,409,245	\$ 8,360,771	\$ 9,318,049	\$ 10,281,114	\$ 11,250,000	\$ 12,224,743	\$ 13,205,379	\$ 14,191,942	\$ 15,184,460	\$ 16,182,996	
14	INDETERMINADO	\$ 6,463,436	\$ 7,409,245	\$ 8,360,771	\$ 9,318,049	\$ 10,281,114	\$ 11,250,000	\$ 12,224,743	\$ 13,205,379	\$ 14,191,942	\$ 15,184,460	\$ 16,182,996	
15	INDETERMINADO	\$ 6,463,436	\$ 7,409,245	\$ 8,360,771	\$ 9,318,049	\$ 10,281,114	\$ 11,250,000	\$ 12,224,743	\$ 13,205,379	\$ 14,191,942	\$ 15,184,460	\$ 16,182,996	
16	INDETERMINADO	\$ 2,154,479	\$ 2,469,748	\$ 2,786,924	\$ 3,106,018	\$ 3,427,038	\$ 3,750,000	\$ 4,074,914	\$ 4,401,793	\$ 4,730,647	\$ 5,061,490	\$ 5,394,332	
17	INDETERMINADO	\$ 2,154,479	\$ 2,469,748	\$ 2,786,924	\$ 3,106,018	\$ 3,427,038	\$ 3,750,000	\$ 4,074,914	\$ 4,401,793	\$ 4,730,647	\$ 5,061,490	\$ 5,394,332	
18	INDETERMINADO	\$ 2,154,479	\$ 2,469,748	\$ 2,786,924	\$ 3,106,018	\$ 3,427,038	\$ 3,750,000	\$ 4,074,914	\$ 4,401,793	\$ 4,730,647	\$ 5,061,490	\$ 5,394,332	
19	INDETERMINADO	\$ 2,154,479	\$ 2,469,748	\$ 2,786,924	\$ 3,106,018	\$ 3,427,038	\$ 3,750,000	\$ 4,074,914	\$ 4,401,793	\$ 4,730,647	\$ 5,061,490	\$ 5,394,332	
	UTILIDADES TOTALES	\$ 355,255,314	\$ 378,248,064	\$ 397,846,528	\$ 418,671,442	\$ 440,194,480	\$ 463,646,067	\$ 489,437,446	\$ 505,230,668	\$ 527,333,790	\$ 549,520,877	\$ 571,862,000	

En cumplimiento de los términos establecidos en el presente contrato, podrá darse la restitución anticipada del 100% del a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL RECURSO y/o los beneficiarios de la restitución de aporte en virtud de las acciones de beneficio registradas a la fecha, en el evento que se de la restitución anticipada, se realizará el pago (en el pago de Beneficio por Utilidad, descrito en la presente tabla, en función de la fecha en que se realice a restitución.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,**



**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**  
 1.090.398.289 expedida en Cúcuta, Norte de Santander.  
 Representante Legal  
**VINCULO URBANO S.A.S.**

CBJ-234-2021



**COADYUVANCIA**

**CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín quien ostenta la calidad de Suplente del Presidente y por ende Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá, constituida por Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Circulo Notarial de Bogotá, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por La Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, Constituido mediante documento privado de fecha veintidós (25) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021), por el presente escrito y en la citada calidad, **COADYUVA** a la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S**, identificada con NIT 901.241.993-0, quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, cuyas obligaciones de promoción, gerencia y construcción se derivan del contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual se constituyó el mencionado patrimonio autónomo, para que en nombre y representación del aludido fideicomiso pueda tramitar y/o realizar el permiso de enajenación y ventas de los Inmuebles del proyecto inmobiliario **EDIFICIO 4991 LOFT**.

El proyecto Inmobiliario denominado Inmobiliario de vivienda de Interés Social - V.I.S denominado **EDIFICIO 4991 LOFT**, que estará conformado por setenta y cinco (75) apartamentos, destinados a vivienda de Interés Social - V.I.S; en adelante **EL PROYECTO** que se desarrollara en los **INMUEBLES** identificados Inmobiliarias números **50C-1284154** y **50C-551608** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

De conformidad con lo establecido en la **Resolución 1513 de 2015** expedida por entidad la Secretaría de Hacienda, la sociedad **VINCULO URBANO S.A.S**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, dentro del contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, podrá adelantar las actividades de anuncio, promoción, construcción y enajenación de Inmuebles destinados a vivienda.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni **LA FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad algún sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los Inmuebles que forman parte del fideicomiso

Atentamente,

**CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**  
C.C. No. 71.595.208 expedida en Medellín.  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando única  
Y exclusivamente como vocera y administradora  
del **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • FAX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - C9 • FAX (57) (4) 414 9219

E-mail: fiduciaria@fiduciariacentral.com Bogotá: fiduciaria@fiduciariacentral.com Medellín: fiduciaria@fiduciariacentral.com

www.fiduciariacentral.com





# DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR ROLDAN MUÑOZ CARLOS MAURICIO QUIEN EXHIBIÓ LA C.C. 71695208 Y TARJETA No \*\*\*\*\* C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

Jueves, 3 de marzo de 2022  
BOGOTÁ D.C.



*[Handwritten signature]*

E. González

ESCRIBANA



*[Handwritten signature]*

Bogotá, D.C, 3 de Febrero de 2023

Señores:

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**

**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

Atn. SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

La Ciudad.

**ASUNTO: CERTIFICACIÓN RECURSOS PROYECTO 4991 LOFT.**

**CERTIFICACIÓN DE RECURSOS PROPIOS.**

De manera muy atenta, yo **JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.090.398.289 de Cúcuta, en calidad de **Representante Legal de la Constructora VINCULO URBANO SAS**, quien a su vez figura como **CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del **PROYECTO 4991 LOFT**, y **ANGELA MARCELA CARDENAS MARTIN** identificada con cedula No. 1.012.353.136 y **TP 252145-T** en calidad de **CONTADOR**, nos permitimos indicar y **CERTIFICAR** que la constructora **VINCULO URBANO SAS** Aportará la suma de \$850.000.000 (Ochocientos cincuenta millones de pesos M/CTE) de los cuales ya se han invertido en gastos de ventas e indirectos la suma de \$386.000.000 (Trescientos ochenta y seis millones de pesos), tal y como se puede observar en los estados financieros de cierre del 2022. El saldo restante, se encuentra como activo disponible en las cuentas de la empresa correspondiente a utilidades e ingresos de 2022.

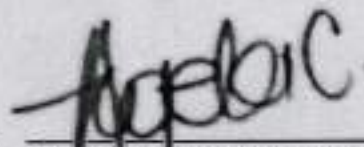
Agradecemos su atención a la presente certificación y quedamos muy atentos a sus comentarios y observaciones.

Se expide la presente certificación a los 3 días del mes de febrero de 2023.

Cordialmente.



**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS.**  
Representante Legal.  
**VINCULO URBANO SAS**



**ANGELA CARDENAS MARTIN**  
Contador Publico TP. 252145-T  
**VINCULO URBANO SAS**

Bogotá, D.C, 3 de Febrero de 2023

**Señores:**

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**

**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

Atn. SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

La Ciudad.


**ASUNTO: PERMISO DE ENEJENACIÓN Y VENTAS PROYECTO 4991 LOFT.**

**CERTIFICACIÓN VENTAS FINANCIACIÓN.**

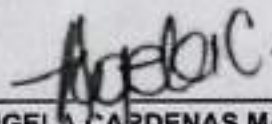
De manera muy atenta, yo **JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.090.398.289 de Cúcuta, en calidad de **Representante Legal de la Constructora VINCULO URBANO SAS**, quien a su vez figura como **CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del **PROYECTO 4991 LOFT**, y **ANGELA MARCELA CARDENAS MARTIN** identificada con cedula No. 1.012.353.136 y **TP 252145-T** en calidad de **CONTADOR**, nos permitimos indicar y **CERTIFICAR** que la estructura de ventas del Proyecto, incluye cuotas iniciales que superan el 30% del valor total de venta, tal y como se puede observar en la tabla anexa a la presente certificación.

Por tal motivo y de acuerdo a lo indicado en el instructivo de flujo de caja, nos permitimos remitir la presente certificación, con el fin de indicar que se supera la observación y se remiten los soportes. Adicionalmente, remitimos los soportes del contrato de vinculación individual Fiduciario de cada cliente, con el plan de pagos, donde se soporta que corresponde a un mayor valor de cuota inicial.

Las cuotas iniciales proyectadas de acuerdo a la estructura corresponden a \$4.469.375 (Cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve millones trescientos setenta y cinco mil pesos) correspondiente al 35% en promedio. Estas cuotas iniciales apalancan la construcción del proyecto y por esta razón no se solicitará crédito Constructor.



**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS.**  
Representante Legal.  
**VINCULO URBANO SAS**



**ANGELA CARDENAS MARTIN**  
Contador Publico TP. 252145-T  
**VINCULO URBANO SAS**

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A**  
**VOCERA DEL FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**  
**CÓDIGO SUPER - 102527**

**INFORMA**

1. Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), la sociedad **VÍNCULO URBANO S.A.S.**, identificada con el NIT 901.241.993-0 en calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR y FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS, RICARDO SARMIENTO BECERRA** identificado(a) con cédula de ciudadanía número 19.124.080 expedida en Bogotá, en calidad de **APORTANTE DE TERRENO No. 1, JORGE HERNAN MARTÍNEZ RAMÍREZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 19.465.210 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 830.075.754-8, en calidad de **APORTANTE DE TERRENO No. 2, JULIÁN RICARDO ROJAS GALLEGO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1.026.565.293 expedida en Bogotá D.C., **ELSA FERNANDA PÁEZ DÍAZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 21.070.120 expedida en Bogotá D.C., **MARTIN JULIAN MADARIAGA LA ROCHE**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1.090.411.801 expedida en Cúcuta, **SUSANA DEL PILAR YAÑEZ MANTILLA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1.018.444.302 expedida en expedida en Bogotá, **JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1.090.398.289, expedida en Cúcuta, **ANA CRISTINA VILLALOBOS CARVAJAL**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 60.325.731, expedida en Cúcuta, **JAVIER FRANCISCO HERNANDEZ FLOREZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 13.438.711, expedida en Cúcuta, **FELIX MARIA ROJAS PARDO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 14.212.680, expedida en Ibagué, **LUZ MARÍNA GALLEGO ROJAS**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 28.721.562, expedida en Falan, **SANDRA MILENA BAQUERO BERMUDEZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 52.690.043, expedida en Bogotá D.C., **GLADYS SUSANA MANTILLA FORERO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 37.243.946, expedida en Cúcuta, en calidad de **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DEL INMUEBLE y FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera del citado fideicomiso, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT.**
2. Que el Proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO 4991 LOFT**, el cual consiste en la construcción de un edificio de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** conformado por conformado por setenta y cinco (75) apartamentos, sometidos al régimen de propiedad horizontal, el cual se ejecutará en una única etapa constructiva sobre los **INMUEBLES** identificados con matrícula inmobiliarias números 50C-1284154 y 50C-551608 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
3. Que a la fecha de la presente comunicación para el desarrollo del **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, se encuentran vinculadas 54 personas interesadas en adquirir 56 unidades resultantes del proyecto por valor total de \$ 9.576.500.000,00 de los cuales se registra como aporte de los compradores la suma de \$1.258.345.399,56; y como saldo pendiente por recibir la suma de \$8.318.154.600,44 como se detalla a continuación:

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NTT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



No	Vinc	Encargo	unidades	Adquir	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
1	41587	1002085392	APTO 414	1020738268	AGUILAR PINEDA ANDRES CAMILO	CI	66.000.000,00	6.500.000,00	59.500.000,00
	41587	1002085392	APTO 414	1020738268	AGUILAR PINEDA ANDRES CAMILO	CR	99.000.000,00	-	99.000.000,00
2	41714	1002085390	APTO 413	1020753228	PATERNINA MACEA ALEJANDRO	CI	74.250.000,00	25.875.598,10	48.374.401,90
	41714	1002085390	APTO 413	1020753228	PATERNINA MACEA ALEJANDRO	CR	90.750.000,00	-	90.750.000,00
3	41715	1002085376	APTO 313	1020813693	AGUILAR PINEDA JUAN DANIEL	CI	57.750.000,00	37.500.000,00	20.250.000,00
	41715	1002085376	APTO 313	1020813693	AGUILAR PINEDA JUAN DANIEL	CR	107.250.000,00	-	107.250.000,00
4	41716	1002085357	APTO 209	1018455463	RIANO PEÑA CAMILO ANDRES	CI	49.500.000,00	19.954.000,00	29.546.000,00
	41716	1002085357	APTO 209	1018455463	RIANO PEÑA CAMILO ANDRES	CR	115.500.000,00	-	115.500.000,00
5	41744	1002085417	APTO 609	1014238832	ROA ACEVEDO LINA PAOLA	CI	82.500.000,00	41.850.000,00	40.650.000,00
	41744	1002085417	APTO 609	1014238832	ROA ACEVEDO LINA PAOLA	CR	82.500.000,00	-	82.500.000,00
6	42465	1002085397	APTO 504	1106780704	CORDOBA GARZON ANDREA	CI	82.500.000,00	37.292.000,00	45.208.000,00
	42465	1002085397	APTO 504	1106780704	CORDOBA GARZON ANDREA	CR	82.500.000,00	-	82.500.000,00
7	42593	1002085414	APTO 606	80220694	CRUZ PEDREROS HECTOR DAVID	CI	90.750.000,00	32.000.000,00	58.750.000,00
	42593	1002085414	APTO 606	80220694	CRUZ PEDREROS HECTOR DAVID	CR	74.250.000,00	-	74.250.000,00
8	42596	1002085404	APTO 511	1018497236	DIAZ GATTAN MAIRA ALEJANDRA	CI	74.250.000,00	31.100.000,00	43.150.000,00
	42596	1002085404	APTO 511	1018497236	DIAZ GATTAN MAIRA ALEJANDRA	CR	90.750.000,00	-	90.750.000,00
9	42621	1002085387	APTO 409	80037526	RAMIREZ JARAMILLO DANNY ALEXIS	CI	67.200.000,00	23.500.000,00	43.700.000,00
	42621	1002085387	APTO 409	80037526	RAMIREZ JARAMILLO DANNY ALEXIS	CR	100.800.000,00	-	100.800.000,00
10	42622	1002085384	APTO 406	1032361109	ARIAS ORTIZ JUAN CARLOS	CI	88.208.333,00	35.333.002,00	52.875.331,00
	42622	1002085384	APTO 406	1032361109	ARIAS ORTIZ JUAN CARLOS	CR	76.791.667,00	-	76.791.667,00
11	42623	1002085419	APTO 611	1140827510	CELES DE LA OSSA CAMILO EDUARDO	CI	82.500.000,00	21.000.000,00	61.500.000,00
	42623	1002085419	APTO 611	1140827510	CELES DE LA OSSA CAMILO EDUARDO	CR	82.500.000,00	-	82.500.000,00
12	42676	1002085383	APTO 405	41721863	ORTIZ BADILLO DANESSY	CI	88.208.333,00	35.333.002,00	52.875.331,00
	42676	1002085383	APTO 405	41721863	ORTIZ BADILLO DANESSY	CR	76.791.667,00	-	76.791.667,00
13	42793	1002085380	APTO 402	52530040	CALDERON VILLARRAGA MARISOL	CI	77.000.000,00	34.000.000,00	43.000.000,00
	42793	1002085380	APTO 402	52530040	CALDERON VILLARRAGA MARISOL	CR	91.000.000,00	-	91.000.000,00
14	42794	1002085379	APTO 401	79364908	BERNAL SUAREZ CARLOS EDUARDO	CI	74.250.000,00	28.080.000,00	46.170.000,00

VIGILADO SUPLENTE MINISTERIO FINANCIERO DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
 Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249  
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



BO-CENTRO

COAC-CENTRO



No	Vinc	Encargo	unid ad	Adquir	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
	42794	1002085379	APTO 401	79364908	BERNAL SUAREZ CARLOS EDUARDO	CR	90.750.000,00	-	90.750.000,00
15	42795	1002085402	APTO 509	1022430494	MONDRAGON AGUJA ANGIE PAOLA	CI	74.250.000,00	27.085.502,00	47.164.498,00
	42795	1002085402	APTO 509	1022430494	MONDRAGON AGUJA ANGIE PAOLA	CR	90.750.000,00	-	90.750.000,00
16	42951	1002085398	APTO 505	1026553009	AMAYA LOPEZ JEISON DAVID	CI	74.250.000,00	21.000.000,00	53.250.000,00
	42951	1002085398	APTO 505	1026553009	AMAYA LOPEZ JEISON DAVID	CR	90.750.000,00	-	90.750.000,00
17	43036	1002085372	APTO 309	63278991	REYES DE GERLEIN CLAUDIA ESTHER	CI	58.800.000,00	23.713.040,00	35.086.960,00
	43036	1002085372	APTO 309	63278991	REYES DE GERLEIN CLAUDIA ESTHER	CR	109.200.000,00	-	109.200.000,00
18	43121	1002085416	APTO 608	1015993553	CASTELBLANCO PEDRAZA JENNY ANDREA	CI	67.200.000,00	37.387.500,00	29.812.500,00
	43121	1002085416	APTO 608	1015993553	CASTELBLANCO PEDRAZA JENNY ANDREA	CR	100.800.000,00	-	100.800.000,00
19	43152	1002085394	APTO 501	1018425091	OROZCO FIGUEROA PEDRO ALEXANDER	CI	75.600.000,00	30.925.000,00	44.675.000,00
	43152	1002085394	APTO 501	1018425091	OROZCO FIGUEROA PEDRO ALEXANDER	CR	92.400.000,00	-	92.400.000,00
20	43397	1002085369	APTO 306	1019121774	VELASCO BOSSA GABY VALENTINA	CI	58.800.000,00	26.973.912,00	31.826.088,00
	43397	1002085369	APTO 306	1019121774	VELASCO BOSSA GABY VALENTINA	CR	109.200.000,00	-	109.200.000,00
21	43445	1002085382	APTO 404	1026278004	RAMIREZ SOLER JULIAN EDUARDO	CI	75.600.000,00	26.409.998,00	49.190.002,00
	43445	1002085382	APTO 404	1026278004	RAMIREZ SOLER JULIAN EDUARDO	CR	92.400.000,00	-	92.400.000,00
22	43447	1002085351	APTO 203	1233497317	CACERES BARBOSA JUAN CAMILO	CI	58.800.000,00	12.100.002,00	46.699.998,00
	43447	1002085351	APTO 203	1233497317	CACERES BARBOSA JUAN CAMILO	CR	109.200.000,00	-	109.200.000,00
23	43448	1002085401	APTO 508	94531849	QUINTERO QUINTERO ALEJANDRO	CI	75.600.000,00	23.417.390,00	52.182.610,00
	43448	1002085401	APTO 508	94531849	QUINTERO QUINTERO ALEJANDRO	CR	92.400.000,00	-	92.400.000,00
24	43449	1002085352	APTO 204	1015453236	ARISTIZABAL GAONA KAMILA	CI	58.800.000,00	10.400.000,00	48.400.000,00
	43449	1002085352	APTO 204	1015453236	ARISTIZABAL GAONA KAMILA	CR	109.200.000,00	-	109.200.000,00
25	43450	1002085423	APTO 615	51705247	ANN EMMANUEL PATARROYO SANCHEZ	CI	84.000.000,00	32.259.998,00	51.740.002,00
	43450	1002085423	APTO 615	51705247	ANN EMMANUEL PATARROYO SANCHEZ	CR	84.000.000,00	-	84.000.000,00
26	43527	1002085364	APTO 301	52562500	MORENO BARAJAS DAYSSY	CI	66.000.000,00	32.100.000,00	33.900.000,00
	43527	1002085364	APTO 301	52562500	MORENO BARAJAS DAYSSY	CR	99.000.000,00	-	99.000.000,00

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
 Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249  
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



IC-CET-000001 CO-SC-00000004

No	Vinc	Encargo	unid ad	Adquir	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
27	43528	1002085386	APTO 408	1012391405	MOLINA FORERO JESICA	CI	67.200.000,00	22.000.000,00	45.200.000,00
	43528	1002085386	APTO 408	1012391405	MOLINA FORERO JESICA	CR	100.800.000,00	-	100.800.000,00
28	43529	1002085371	APTO 308	16139124	TABARES GOMEZ WILLIAM ANDRES	CI	50.400.000,00	11.200.000,00	39.200.000,00
	43529	1002085371	APTO 308	16139124	TABARES GOMEZ WILLIAM ANDRES	CR	117.600.000,00	-	117.600.000,00
29	43530	1002085400	APTO 507	79754004	MARTELO GALEANO EDWIN ENRIQUE	CI	75.600.000,00	15.775.000,00	59.825.000,00
	43530	1002085400	APTO 507	79754004	MARTELO GALEANO EDWIN ENRIQUE	CR	92.400.000,00	-	92.400.000,00
30	43680	1002085350	APTO 202	1023896364	ACEVEDO BERNAL CARLOS ANDRES	CI	50.400.000,00	16.866.500,00	33.533.500,00
	43680	1002085350	APTO 202	1023896364	ACEVEDO BERNAL CARLOS ANDRES	CR	117.600.000,00	-	117.600.000,00
31	43718	1002085389	APTO 411	1030544268	LOZANO HERNANDEZ ANGELICA MARIA	CI	67.200.000,00	32.365.218,00	34.834.782,00
	43718	1002085389	APTO 411	1030544268	LOZANO HERNANDEZ ANGELICA MARIA	CR	100.800.000,00	-	100.800.000,00
32	43719	1002085362	APTO 214	1140886136	ULLOQUE MENA AMY JULIETH Q	CI	58.800.000,00	13.210.667,00	45.589.333,00
	43719	1002085362	APTO 214	1140886136	ULLOQUE MENA AMY JULIETH Q	CR	109.200.000,00	-	109.200.000,00
33	43924	1002085399	APTO 506	1030546237	SANCHEZ MARROQUIN CARLOS ARTURO	CI	75.600.000,00	29.400.002,00	46.199.998,00
	43924	1002085399	APTO 506	1030546237	SANCHEZ MARROQUIN CARLOS ARTURO	CR	92.400.000,00	-	92.400.000,00
34	43993	1002085356	APTO 208	16841815	URBANO RESTREPO JOSE RAFAEL	CI	50.400.000,00	14.850.000,00	35.550.000,00
	43993	1002085356	APTO 208	16841815	URBANO RESTREPO JOSE RAFAEL	CR	117.600.000,00	-	117.600.000,00
35	44014	1002085381	APTO 403	1026278004	RAMIREZ SOLER JULIAN EDUARDO	CI	75.600.000,00	26.409.998,00	49.190.002,00
	44014	1002085381	APTO 403	1026278004	RAMIREZ SOLER JULIAN EDUARDO	CR	92.400.000,00	-	92.400.000,00
36	44277	1002085375	APTO 312	92538319	MARTINEZ MENDOZA EVER ARMANDO	CI	58.800.000,00	1.000.000,00	57.800.000,00
	44277	1002085375	APTO 312	92538319	MARTINEZ MENDOZA EVER ARMANDO	CR	109.200.000,00	-	109.200.000,00
37	44620	1002085413	APTO 605	79432932	BARRERA MARTINEZ ABELARDO	CI	89.250.000,00	20.320.000,00	68.930.000,00
	44620	1002085413	APTO 605	79432932	BARRERA MARTINEZ ABELARDO	CR	89.250.000,00	-	89.250.000,00
38	44768	1002085367	APTO 304	52452922	GUALTEROS GUZMAN LIBEY SOLANGE	CI	71.400.000,00	10.000.000,00	61.400.000,00

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
 Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249  
 email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NTT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



ISO 9001:2015 ISO 9001:2015

No	Vinc	Encargo	unidad	Adquir	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
	44768	1002085367	APTO 304	52452922	GUALTEROS GUZMAN LIBEY SOLANGE	CR	107.100.000,00	-	107.100.000,00
39	44795	1002085363	APTO 215	52452922	GUALTEROS GUZMAN LIBEY SOLANGE	CI	62.475.000,00	32.340.000,00	30.135.000,00
	44795	1002085363	APTO 215	52452922	GUALTEROS GUZMAN LIBEY SOLANGE	CR	116.025.000,00	-	116.025.000,00
40	44796	1002085418	APTO 610	1015404927	SUAREZ CARDENAS DANIELA	CI	89.250.000,00	13.200.000,00	76.050.000,00
	44796	1002085418	APTO 610	1015404927	SUAREZ CARDENAS DANIELA	CR	89.250.000,00	-	89.250.000,00
41	44935	1002085349	APTO 201	80169803	DUARTE HERNANDEZ HUGO	CI	62.475.000,00	10.736.905,00	51.738.095,00
	44935	1002085349	APTO 201	80169803	DUARTE HERNANDEZ HUGO	CR	116.025.000,00	-	116.025.000,00
42	45051	1002085420	APTO 612	79596291	FERNANDEZ GUTIERREZ FERNANDO	CI	80.325.010,00	23.395.240,00	56.929.770,00
	45051	1002085420	APTO 612	79596291	FERNANDEZ GUTIERREZ FERNANDO	CR	98.174.990,00	-	98.174.990,00
43	45084	1002085358	APTO 210	1014218316	CANGREJO AGUIRRE GLORIA NATHALIE	CI	66.050.000,00	28.250.000,00	37.800.000,00
	45084	1002085358	APTO 210	1014218316	CANGREJO AGUIRRE GLORIA NATHALIE	CR	112.450.000,00	-	112.450.000,00
44	45108	1002085391	APTO 412	52600562	GONZALEZ INFANTE LILIANA MARLEN	CI	67.200.000,00	29.620.000,00	37.580.000,00
	45108	1002085391	APTO 412	52600562	GONZALEZ INFANTE LILIANA MARLEN	CR	100.800.000,00	-	100.800.000,00
45	45109	1002085368	APTO 305	20791080	RINCON DE NIETO LIGIA	CI	58.800.000,00	34.182.000,00	24.618.000,00
	45109	1002085368	APTO 305	20791080	RINCON DE NIETO LIGIA	CR	109.200.000,00	-	109.200.000,00
46	45448	1002085361	APTO 213	36158607	SANCHEZ QUESADA MARTHA ISABEL	CI	62.475.000,00	26.180.000,00	36.295.000,00
	45448	1002085361	APTO 213	36158607	SANCHEZ QUESADA MARTHA ISABEL	CR	116.025.000,00	-	116.025.000,00
47	45450	1002085365	APTO 302	1031127753	BARBOSA MATUK NICOLAS ESTEBAN	CI	71.400.000,00	23.750.000,00	47.650.000,00
	45450	1002085365	APTO 302	1031127753	BARBOSA MATUK NICOLAS ESTEBAN	CR	107.100.000,00	-	107.100.000,00
48	45451	1002085359	APTO 211	52552739	CALDAS SALCEDO CLAUDIA MARLEN	CI	53.550.000,00	27.625.036,46	25.924.963,54
	45451	1002085359	APTO 211	52552739	CALDAS SALCEDO CLAUDIA MARLEN	CR	124.950.000,00	-	124.950.000,00
49	45453	1002085388	APTO 410	53063679	BERMUDEZ TORO DIANA PAOLA	CI	71.400.000,00	15.900.000,00	55.500.000,00
	45453	1002085388	APTO 410	53063679	BERMUDEZ TORO DIANA PAOLA	CR	107.100.000,00	-	107.100.000,00
50	45663	1002085403	APTO 510	1101176274	GARCIA DIAZ IVAN DAVID	CI	80.325.000,00	41.990.000,00	38.335.000,00
	45663	1002085403	APTO 510	1101176274	GARCIA DIAZ IVAN DAVID	CR	98.175.000,00	-	98.175.000,00

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



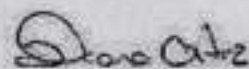
Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
 Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249  
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NET. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



No	Vinc	Encargo	unidad	Adquir	Descrip. Adquiriente	Tipo Aporte	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia	
51	46201	1002085354	APTO 205	52864109	PADELLA RUBIO JUANA PATRICIA	CI	53.550.000,00	3.975.000,00	49.575.000,00	
	46201	1002085354	APTO 205	52864109	PADELLA RUBIO JUANA PATRICIA	CR	124.950.000,00	-	124.950.000,00	
52	46298	1002085385	APTO 407	1017241082	PINZON HERNANDEZ CARLOS MIGUEL	CI	71.400.000,00	3.688.889,00	67.711.111,00	
	46298	1002085385	APTO 407	1017241082	PINZON HERNANDEZ CARLOS MIGUEL	CR	107.100.000,00	-	107.100.000,00	
53	46299	1002085410	APTO 602	80743660	MATIZ LARA DANNY ALEXANDER	CI	109.000.000,00	3.000.000,00	106.000.000,00	
	46299	1002085410	APTO 602	80743660	MATIZ LARA DANNY ALEXANDER	CR	80.000.000,00	-	80.000.000,00	
54	46300	1002085373	APTO 310	1010165684	LEON ROJAS ANDRES	CI	62.475.000,00	3.025.000,00	59.450.000,00	
	46300	1002085373	APTO 310	1010165684	LEON ROJAS ANDRES	CR	116.025.000,00	-	116.025.000,00	
55	46438	1002085405	APTO 512	1019055860	ASCENCIO NARANJO DIANA CAROLINA	CI	109.500.000,00	1.000.000,00	108.500.000,00	
	46438	1002085405	APTO 512	1019055860	ASCENCIO NARANJO DIANA CAROLINA	CR	76.000.000,00	-	76.000.000,00	
56	46439	1002085366	APTO 303	52745432	ROJAS HERNANDEZ ALIX ERICA	CI	74.260.000,00	10.000.000,00	64.260.000,00	
	46439	1002085366	APTO 303	52745432	ROJAS HERNANDEZ ALIX ERICA	CR	111.240.000,00	-	111.240.000,00	
<b>Total</b>								<b>9.576.500.000,00</b>	<b>1.258.345.399,56</b>	<b>8.318.154.600,44</b>

La presente comunicación se expide a los diez (10) días del mes febrero del año dos mil veintitrés (2023), a solicitud de la sociedad VÍNCULO URBANO S.A.S.,

Cordialmente,



**DIANA MARIA ORTIZ ROJAS**  
Directora de Operaciones

Elaboró: Jersson Castañeda  
Revisó: Johana Moreno  
Aprobó: Diana Ortiz

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: SERNA CONSULTORES & ASOCIADOS LTDA, Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo Defensor (a) Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcua. Dirección: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval. Teléfono: 601 489 82 85 Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net defensoria@sernaconsultores.com Si desea presentar un queja directa al Defensor del Consumidor Financiero por favor pegar el siguiente enlace en el buscador <http://sernaconsultores.com/sisdef/site/queja>"

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
PUERTA DE ENTREGA EN MATERIAL MELAMINICO COLOR SEGUN DISEÑO

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES PISOS EN CERAMICA COLOR CLARO O MATERIAL SIMILAR

4.2.2. HALL'S PISOS EN CERAMICA COLOR CLARO O MATERIAL SIMILAR

4.2.3. HABITACIONES TORTA SUPERIOR PLACA CONCRETO EN ACABADO RUSTICO (OBRA NEGRA)

4.2.4. COCINAS TORTA SUPERIOR PLACA CONCRETO EN ACABADO RUSTICO (OBRA NEGRA)

4.2.5. PATIOS TORTA SUPERIOR PLACA CONCRETO EN ACABADO RUSTICO (OBRA NEGRA)

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES MUROS EN BLOQUE N.4, PAÑETE Y PINTURA

4.3.2. HABITACIONES MUROS EN BLOQUE N.4 A LA VISTA.

4.3.3. COCINAS MUROS EN BLOQUE N.4 A LA VISTA.

4.3.4. PATIOS MUROS EN BLOQUE N.4 A LA VISTA.

4.4. COCINAS Características:

4.4.1. HORNO  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.4.2. ESTUFA  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.4.3. MUEBLE  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.4.4. MESÓN  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.4.5. CALENTADOR  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.4.6. LAVADERO  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.5. BAÑOS Características:

4.5.1. MUEBLE  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

4.5.5. ESPEJO  SI  NO ENTREGA DE PROYECTO EN OBRA NEGRA

**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

  
Firma representante legal o persona natural



# República de Colombia

13

Nº 8142

DE 1999, ART. 2 LITERALES a, e, y f) 5, 6, 8, y 12 SE CONSULTARON Y OBTUVIERON A TRAVES DEL SISTEMA DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS (EDI), DISPUESTO POR LAS ENTIDADES COMPETENTES PARA EXPEDIR COMPROBANTES FISCALES E INFORMACION REGISTRAL (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU) PARA QUE EN EL MARCO DE PROYECTO DE SIMPLIFICACIÓN VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR, EL NOTARIO ELIMINE LA EXIGENCIA DE LOS COMPROBANTES FISCALES AL CIUDADANO Y LOS OBTENGA DIRECTAMENTE DE LA PLATAFORMA VUR DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS. DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SE CONSULTARON E IMPRIMIERON DE LA PLATAFORMA LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN CON ESTE INSTRUMENTO.

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL (PARA TRANSFERENCIA DE PREDIOS) ARTICULO 60 DE LA LEY 1430 DE 2010 Y ARTICULO 11 DEL ACUERDO DISTRITAL 469 DE 2011, INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CHIP AAA0057JNPP DE FECHA: 22/11/2021

La Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de la notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

**ADVERTENCIA:** Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del(de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. Igualmente se advierte a los otorgantes que con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1069 de 2015, al transcurrir dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y al no haberse presentado alguno o algunos de los demás declarantes, es motivo por el cual el Notario NO AUTORIZA el presente instrumento público, siendo incorporado así al Protocolo.



PO004538567

30-08-21 PO004538567

2EX1N1ML7Y

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Advertí a los otorgantes la necesidad de registrar la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. \_\_\_\_\_

**NOTIFICACIÓN POR MEDIO DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA:** El otorgante acepta ser notificado por medio electrónico de los trámites realizados por el registro electrónico "REL" de la Oficina de Instrumentos Públicos, en el evento que el trámite haya finalizado con nota devolutiva, al siguiente correo electrónico: \_\_\_\_\_ vinculourbanosas@gmail.com \_\_\_\_\_

Conforme al artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. \_\_\_\_\_

**LEIDO** el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. \_\_\_\_\_

En la presente escritura se emplearon ocho (08) hojas de papel notarial, distinguidas con los códigos de barras números: \_\_\_\_\_ PO004538566 - PO004538567 - PO004538568 - PO004538569 - PO004538570 - PO004538571 - PO004538572 - PO004538573 - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Derechos: Resolución No. 0536 del 22 de enero de 2021, modificada por la Resolución No. 545 del 25 de enero de 2021 de la Superintendencia y Notariado y Registro. \_\_\_\_\_

**DERECHOS NOTARIALES COBRADOS:** \$ 4.346.162 \_\_\_\_\_  
SUPERINTENDENCIA \$30.000 \_\_\_\_\_  
FONDO NOTARIADO \$30.000 \_\_\_\_\_  
IMPUESTO DEL IVA \$874.303 \_\_\_\_\_

Los Comparecientes

**NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA**

MANUEL CASTRO BLANCO  
NIT. 91.203.525-8  
CARRERA 15 Nro. 75-24 Tel. 2179511  
Responsable de IVA

Factura Electronica de  
Venta Nro. FE- **56312**

Nº **8142**  
Fecha: 01/12/2021 12:54:15 NUBIA  
Escritura Nro: **8142** 01/12/2021  
Radicación Nro. 48235 1 de 2

Cliente: 19124080  
SARMIENTO BECERRA RICARDO  
KR 49 91 41

Inmueble:

Otorgantes:  
19124080 SARMIENTO BECERRA RICARDO

Actos:

CANCELACION DE AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MER  
MANIFESTACION DE VOLUNTAD

Proyecto:  
Matricula: 50C-551508

830853038 FIDUCIARIA CENTRAL SA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMIN

Cuñías: Avaluos:  
1,400,000,000 1,180,558,000

Res. 00536 de 2021-01-22 Modificada con Res. 00545 del 2021-01-25

CUFE:172c362488e9581e07733f8e193b9c58d1ee2a2c75bf78e5339e29879709c945e63d1f4089c2440cabf77b03d31ca3

**Derechos Notariales:**

Derechos Notariales	2,204,431
Hojas de la Escritura (8)	15,600
Copias de Escritura (1C 1P) (37 Hojas)	72,150
Fotocopias (24)	2,084
Domicilio (1)	3,400
Autenticaciones (24)	24,000
Certificados WEB (4)	7,200
Biometría (2)	3,300

**REGISTRO**

Subtotal : **2,332,145**

**Cuentas de Orden:**

Superintendencia de Notariado	15,000
Fondo Nacional de Notariado	15,000
Iva 19%	443,108

Subtotal : **473,108**

Transferencia 2,805,253

**Total a Pagar: 2,805,253**

Son: DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE

Observaciones:

Resolución 18764016407503 del 2021-08-14

Desde FE50671 Hasta FE58450 Habilitada desde 2021-08-14 Hasta 2022-02-14

Generado con Software Propio Sinyony27Bta - Desarrollado por Sernsoft SAS - NIT. 901146559-0



Escaneado



**NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA**

MANUEL CASTRO BLANCO

NIT. 91.203.525-8

CARRERA 15 Nro. 75-24 Tel. 2179611

Responsable de IVA

Factura Electrónica de  
Venta Nro. FE-8142-56313

Fecha: 01/12/2021 12:54:17

NUBIA

Escritura Nro. 8142

01/12/2021

Radicación Nro. 48235

2 de 2

Cliente: 901241993 -0  
VINCULO URBANO SAS  
TRANSVERSAL 25 57 12 OF 501

Inmueble:

Otorgantes:

19124080 SARMENTO BECERRA RICARDO

Actos:

CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MER  
MANIFESTACION DE VOLUNTAD

Proyecto:

Matrícula: 60C-551638

633059009 FIDUCIARIA CENTRAL SA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMIN

Cuantías:

Avalúos:

1,400,000,000

1,180,558,000

Res. 00536 de 2021-01-22 Modificada con Res. 00545 del 2021-01-26

CUFE:7c3594e5a9227177f4453de2d0e8c3b33a60dea0afcc31cb2865f7991db3d2746bcd67dad7a5d340732a9e7b37880d

**Derechos Notariales:**

Derechos Notariales	2,141,731
Hojas de la Escritura [8]	15,800
Copias de Escritura [1C 1P ] [37 Hojas]	72,150
Fotocopias [24]	2,064
Domicilio [1]	3,400
Autenticaciones [24]	24,000
Certificados WEB [4]	7,200
Biometría [2]	3,300

**Subtotal: 2,269,445**

**Cuentas de Orden:**

Superintendencia de Notariado	15,000
Fondo Nacional de Notariado	15,000
Iva 19%	431,195

**Subtotal: 461,195**

Transferencia 2,730,640

**Total a Pagar: 2,730,640**

Son: DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE

Observaciones:

Resolución 15764016407503 del 2021-08-14

Desde FE50971 Hasta FE58450 Habilitada desde 2021-08-14 Hasta 2022-02-14

Generado con Software Propio Simony27Bta - Desarrollado por Samssoft SAS - NIT 901145529-0



**REGISTRO**



**Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo: **Nº 21018240897**

Formulario No. **2021201041615537028**

**8142**

129

AÑO GRAVABLE 2021			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0057JNPP</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050C00551608	3. Cadena Catastral 89 33 3	4. Estrato 4
5. Dirección del Predio KR 49 91 41 -			
<b>B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 282.40	7. Área construida en metros 376.00	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social RICARDO SARMIENTO BECERRA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19124080	
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago CC 19124080			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA	1,180,558,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	11,215,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	11,215,000	
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	24/07/2021 00:00:00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	4444	
NOMBRES Y APELLIDOS RICARDO SARMIENTO BECERRA	VALOR PAGADO:	0	
cc <input type="checkbox"/> nit <input type="checkbox"/> ni <input type="checkbox"/> ce <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN:	SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA	
19124080	TIPO FORMULARIO:	Factura	

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



**Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo: 21012418778

Formulario No. 2021201014041835075

**8142**

AÑO GRAVABLE 2021

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP <b>AAA0057JNPP</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 551608	3. Cédula Catastral 89 33 3	4. Estrato 4
5. Dirección del Predio KR 49 91 41			

**B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO**

6. Área de terreno en metros 282.40	7. Área construida en metros 376.00	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES
--	--	--

9. Tarifa	9.1 Porcentaje de exención %
-----------	---------------------------------

**D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

10. Apellido(s) y Nombre(s) o Razón Social RICARDO SARMIENTO BECERRA	11. Documento de Identificación (Tipo y Número) CC 19124080 - 1
12. Número de identificación de quien efectuó el pago CC 19124080 - 1	

**E. DATOS DE LA DECLARACION Y/O PAGO**

13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA	0
14. IMPUESTO A CARGO	FU	0
15. SANCIONES	VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>		
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	0
<b>G. SALDO A CARGO</b>		
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0
<b>H. PAGO</b>		
19. VALOR A PAGAR	VP	11,215,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0
22. INTERESES DE MORA	IM	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	11,215,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	11,215,000

**INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO**

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	25/10/2021 00:00:00
CALIDAD DEL DECLARANTE	CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	510632807548388
NOMBRES Y APELLIDOS RICARDO SARMIENTO BECERRA	VALOR PAGADO:	11,215,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
19124080	TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación

**Amigo Contribuyente:**  
Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



Nº. 8142

136

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: GMZAAEJVSSB9GZ

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL**

Dirección del Predio: KR 49 91 41 ✓  
Matrícula Inmobiliaria: 050C00551608 ✓  
Cédula Catastral: 89 33 3 ✓  
CHIP: AAA0057JNPP ✓  
Fecha de expedición: 22-11-2021 ✓  
Fecha de Vencimiento: 20-02-2022 ✓

**VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización**

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

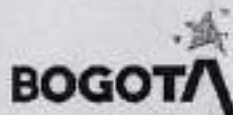
Consecutivo No: 2000770

wf62cc01:oracle/CADELICAS1

CNROJASG1

NOV-22-21 08:11:57

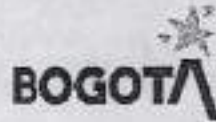
ADRA



Bogotá D.C. [www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co)  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

"La entidad busca prevenir, detectar y enfrentar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud indebida no dude en denunciarlo a través de los siguientes medios correo electrónico: [denuncia.soborno@idu.gov.co](mailto:denuncia.soborno@idu.gov.co) o por la página [idu.gov.co/paga/denuncie-el-soborno](http://idu.gov.co/paga/denuncie-el-soborno), se garantiza confidencialidad y reserva."

Nº . 8142



## INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

### DATOS DEL REPORTE

Objeto o

AAA0057JNPP

22/11/2021

Página 1 de 1

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
----------	--------	----------	---------	------------------

Mensaj Valido para insertar en el protocolo notarial, trámite sucesoral y otros fines institucionales.

No registra obligaciones pendientes en el sistema de Información tributaria.

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información.

Certificado Generado con el Pin No: 5317297511925226

Generado el 24 de noviembre de 2021 a las 12:13:32

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

**EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A.

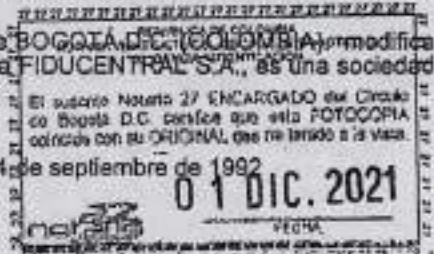
**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Anónima de Economía mixta del orden departamental. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 3271 del 20 de agosto de 1992 de la Notaría 15 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Constituida con la participación de entidad descentralizada y particulares (Decreto 130 de 1976, art. 2), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a las reglas del derecho privado. , denominada Fiduciaria Central S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima y de economía mixta del orden nacional, constituida con la participación de una entidad descentralizada y particulares de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2o. del Decreto 130 de 1976, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, sometida a las reglas del derecho privado y vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Escritura Pública No 1849 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 13 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por naturaleza jurídica "Sociedad anónima, de economía mixta del orden departamental".

Escritura Pública No 1366 del 21 de agosto de 2014 de la Notaría 60 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) modifica su razón social por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima de economía mixta del orden departamental.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3514 del 04 de septiembre de 1992



**REPRESENTACIÓN LEGAL:** Presidente: El Gobierno, la administración directa y la representación legal principal de la Fiduciaria estarán a cargo de un funcionario denominado PRESIDENTE, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Asimismo le corresponde a la Junta Directiva determinar la remuneración que corresponda al Presidente de la Fiduciaria. Subordinación: Todos los empleados estarán subordinados al Presidente y por tanto bajo sus órdenes. Reemplazo del Presidente. Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Presidente será ejercido por el Representante Legal que indique la propia Junta, o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo presidente, cuando se hace el nombramiento la Presidencia será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Calidades, política de nominación y elección del Presidente. LA FIDUCIARIA cuenta con un conjunto de criterios que deben ser tenidos en cuenta al momento de considerar por parte de los miembros de Junta Directiva los posibles candidatos que tendrán el cargo de Presidente, conforme a los lineamientos establecidos en el Código de Ética y Buen Gobierno Corporativo. En general, se procurará que el Presidente aporte y cuente con una especialidad profesional en consonancia con los negocios que desarrolla la fiduciaria, es decir, contar con una experiencia profesional certificada de por lo menos 10 años en el sector financiero, contar con el tiempo suficiente para cumplir con sus obligaciones y responsabilidades, tener la preparación académica y de



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5317297511925226

Generado el 24 de noviembre de 2021 a las 12:13:32

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

trayectoria laboral que lo acredite como una persona idónea y competente para dirigir y orientar una entidad financiera, contar con habilidades básicas que las permitan ejercer un adecuado desempeño de sus funciones tanto analíticas como gerenciales, una visión estratégica del negocio, objetividad y capacidad para presentar su punto de vista y habilidad para evaluar cuadros gerenciales superiores, así como el análisis de los principales componentes de los diferentes sistemas de control y riesgos, y los resultados e indicadores financieros, deberá tener la capacidad necesaria para entender y poder cuestionar la información financiera y propuestas de negocios, contar con competencias específicas como conocimientos en la industria, aspectos financieros o de riesgos, asuntos jurídicos o de temas comerciales, entre otros.

**FUNCIONES DEL PRESIDENTE:** Son funciones del presidente las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los mandatos de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Crear, trasladar, suprimir o clausurar las sucursales o agencias necesarias para el desarrollo del objeto social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renuncias a los empleados de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva. Todo lo anterior lo podrá ejecutar a través de sus delegados. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que estén directamente subordinados. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de LA FIDUCIARIA, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y votos que emita LA FIDUCIARIA. 7. Convocar a la Asamblea General de accionistas y a la Junta Directiva de acuerdo con las disposiciones legales sin perjuicio de la facultad que tienen los representantes legales para el efecto. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS y presentar a ésta, conjuntamente con la JUNTA DIRECTIVA, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. 9. Presentar a LA FIDUCIARIA ante las compañías, corporaciones o comunidades en que ésta tenga interés. 10. Cumplir las funciones que le confie la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS o la JUNTA DIRECTIVA. 11. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para los casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación este prohibida por la ley. 12. Resolver los eventuales conflictos de interés presentados en los cargos directivos de primer nivel que no sean competencia de la Junta Directiva ni de la Asamblea de Accionistas. 13. Las demás que le corresponden de acuerdo a la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo.

**REPRESENTANTES LEGALES:** La representación legal de la sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los representantes legales designado por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, los actos y contratos relacionados con el desarrollo de negocios fiduciarios y los que redunden en la ejecución del objeto social sin limite de cuantía. Respecto de actos y contratos diferentes a los fiduciarios podrán celebrar aquellos cuya cuantía no exceda de QUINIENTOS (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), para los que necesitarán la autorización respectiva de la Junta Directiva. En especial, pueden transigir, conciliar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contenciosas administrativas en que LA FIDUCIARIA tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren en cumplimiento del objeto social de LA FIDUCIARIA. (Escritura Pública 2455 del 3 de noviembre de 2015 Notaria 14 de Bogotá).

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Oscar De Jesús Marín	CC-8406189	Presidente
Fecha de inicio del cargo:	25/08/2016	

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
 El suscrito Notario de Bogotá D.C. certifica que el suscrito Oscar De Jesús Marín, con cédula de ciudadanía CC-8406189, a la vista de la escritura pública de fecha 01 DIC. 2021, es el representante legal de la entidad.

FECHA

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
 Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)



El emprendimiento n.º de todos: MIB00000000

132

Nº . 8142

Certificado Generado con el Pin No: 5317297511925226

Generado el 24 de noviembre de 2021 a las 12:13:32

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carlos Mauricio Roldan Muñoz Fecha de inicio del cargo: 27/04/2017	CC - 71595208	Suplente del Presidente
Claudia Hincapié Castro Fecha de inicio del cargo: 18/09/2014	CC - 51728259	Suplente del Presidente

*Mónica Andrade*

**MÓNICA ANDRADE VALENCIA  
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."



CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA







Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AB21417780  
Valor: \$ 5,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.  
Sigla: FIDUCENTRAL S.A.  
Nit: 800.171.372-1  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00512438  
Fecha de matrícula: 25 de agosto de 1992  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 23 de marzo de 2021  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas



**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Av El Dorado No. 69 A 51 To B P 3  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: fiduciaria@fiducentral.com  
Teléfono comercial 1: 4124707  
Teléfono comercial 2: 3176432527  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Av El Dorado No. 69 A 51 To B P 3  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: fiduciaria@fiducentral.com  
Teléfono para notificación 1: 4124707  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AB21417780  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 2455 de la Notaría 14 de Bogotá D.C. Del 3 de noviembre de 2015, inscrita el 10 de noviembre de 2015 bajo el número 02034988 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. sigla: FIDUCENTRAL S.A. por el de: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. sigla: FIDUCENTRAL S.A.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 20 de agosto de 2092.

**OBJETO SOCIAL**

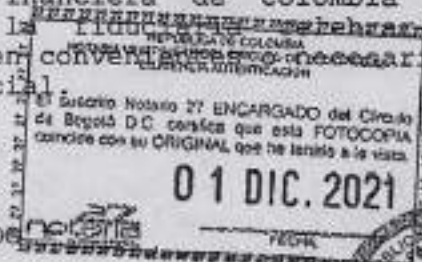
La fiduciaria tiene por objeto principal la celebración y ejecución de todos los actos, contratos y operaciones propias de la actitud fiduciaria con sujeción a los requisitos, restricciones y limitaciones impuestas por las leyes, dentro de las cuales se encuentra las consignadas en el estatuto orgánico del sistema financiero, Código de Comercio Colombiano y circulares externas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en desarrollo de su objeto social puede la fiduciaria celebrar o ejecutar los contratos y actos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social.

**CAPITAL**

\* CAPITAL AUTORIZADO

Valor : \$15.000.000.000,00  
No. de acciones : 15.000.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32

Recibo No. AB21417780

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor : \$7.432.710.000,00  
No. de acciones : 7.432.710,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$7.432.710.000,00  
No. de acciones : 7.432.710,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**NOMBRAMIENTOS**

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

**JUNTA DIRECTIVA**

Mediante Acta No. 73 del 18 de marzo de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de septiembre de 2020 con el No. 02615093 del Libro IX, se designó al CARGADO del Círculo de Bogotá D.C. con una fotocopia concide con el ORIGINAL que se hizo a la vista.

**PRINCIPALES CARGO**

CARGO	NOMBRE
Primer Renglon	Vasquez Roldan Julian Santiago
Segundo Renglon	Gaviria Lopez Luz Elena
Tercer Renglon	Lopez Parra Maritza
Cuarto Renglon	Hurtado Hurtado Javier Ignacio
Quinto Renglon	Gonzalez Carvajal Pedro Juan

IDENTIFICACIÓN 01. DIC. 2021

8800000080

**SUPLENTES CARGO**

**NOMBRE**

**IDENTIFICACIÓN**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AB21417700  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2141778020640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Primer Renglon	SIN DESIGNACION	*****
Segundo Renglon	Ospina Saldarriaga David Andres	C.C. No. 000000071367204
Tercer Renglon	Serna Maya Richard Alberto	C.C. No. 000000071379027
Cuarto Renglon	Echandia Bustamante Juan Fernando	C.C. No. 000000098568498
Quinto Renglon	Uribe Maldonado Andres Alfonso	C.C. No. 000000080411432

**REVISORES FISCALES**

Mediante Acta No. 73 del 18 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de septiembre de 2020 con el No. 02615094 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE
Revisor Fiscal Persona Juridica	BBP & ASOCIADOS AUDITORES S.A.S.

IDENTIFICACION  
C.C. No. 0000000795650  
de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL que he tenido a la vista.

01 DIC. 2021

Mediante Documento Privado No. sin número del 31 de julio de 2020, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de septiembre de 2020 con el No. 02615095 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Cantini Ardila Angel Fernando	C.C. No. 0000000795650 T.P. No. 6290-T
Revisor Fiscal Suplente	Arias Guzman Luis Enrique	C.C. No. 000000079360755 T.P. No. 49122-T



**REFORMAS DE ESTATUTOS**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AB21417780  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**ESTATUTOS:**

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCIÓN
3271	20-VIII-1992	15 BOGOTA	24-VIII-1992 NO.375.861
4502	9-XI-1992	15 BOGOTA	26-XI-1992 NO.387.251
2984	23-IV-1993	1 STAFE BTA	27 IV-1993 NO.403.149
3021	20-IV-1994	1 STAFE BTA	3- V- 1994 NO.446226
1917	14-IV-1997	1 STAFE BTA	15- IV- 1997 NO.581120

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

**DOCUMENTO**

E. P. No. 0004890 del 7 de julio de 1998 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 0007578 del 5 de octubre de 1998 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 0000834 del 30 de abril de 2002 de la Notaría 55 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 0001849 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 952 del 18 de marzo de 2010 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 1096 del 26 de mayo de 2010 de la Notaría 4 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 11975 del 12 de octubre de 2010 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 1236 del 31 de mayo de 2011 de la Notaría 56 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 2010 del 7 de mayo de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.  
E. P. No. 1366 del 21 de agosto de 2014 de la Notaría 60 de Bogotá

**INSCRIPCIÓN**

00642670 del 23 de julio de 1998 del Libro IX  
00657796 del 21 de octubre de 1998 del Libro IX  
00828437 del 6 de mayo de 2002 del Libro IX  
00988 del 23 de abril de 2005 del Libro IX  
01370224 del 23 de marzo de 2010 del Libro IX  
01389261 del 4 de junio de 2010 del Libro IX  
01421853 del 14 de octubre de 2010 del Libro IX  
01494359 del 8 de julio de 2011 del Libro IX  
01654213 del 27 de julio de 2012 del Libro IX  
01861838 del 22 de agosto de 2014 del Libro IX

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA DE BOGOTÁ  
BOGOTÁ D.C.  
01 DIC. 2021  
FECHA



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AB21417780  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802B640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

D.C.  
E. P. No. 1246 del 19 de junio de 2015 de la Notaría 52 de Bogotá 02009083 del 6 de agosto de 2015 del Libro IX  
D.C.  
E. P. No. 2455 del 3 de noviembre de 2015 de la Notaría 14 de Bogotá 02034988 del 10 de noviembre de 2015 del Libro IX  
D.C.  
E. P. No. 986 del 14 de abril de 2016 de la Notaría 5 de Bogotá 02099008 del 29 de abril de 2016 del Libro IX  
D.C.

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Que por Documento Privado del 7 de octubre de 2003, inscrito el 8 de octubre de 2003 bajo el número 00901425 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA

Domicilio: Medellín (Antioquia)

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 62 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA VENTISÉ DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN  
01 DIC. 2021



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AB21417780  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

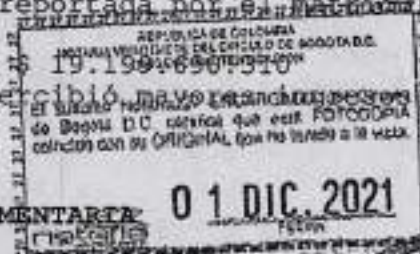
Actividad principal Código CIIU: 6630  
Actividad secundaria Código CIIU: 6431  
Otras actividades Código CIIU: 6619

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 19.199.690.510  
Actividad económica por la que percibió mayor rendimiento en el período - CIIU : 6630



**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 24 de marzo de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AB21417780  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 2021.

*Constanza Pardo A.*

El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA concuerda con su ORIGINAL, que ha leído e lo visto.

01 DIC. 2021



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: VINCULO URBANO SAS  
Nit: 901.241.993-0 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 03047375  
Fecha de matrícula: 2 de enero de 2019  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2021  
Grupo NIIF: GRUPO III. Microempresas

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Diagonal 59 24 A 15  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: vinculourbanosas@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 4673342  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: 3165246509

Dirección para notificación judicial: Cr 7ª A No. 10-100  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: vinculourbanosas@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 3165246509  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

01 DIC. 2021  
FRECOP

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Racibo No. AB21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SIN NUM del 2 de enero de 2019 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 2 de enero de 2019, con el No. 02410992 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada VINCULO URBANO SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal la promoción, estructuración, gerencia, venta y comercialización de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda, comercio, servicios e industria. Objeto social: la sociedad tendrá por objeto principal el desarrollo de las siguientes actividades: 1. El desarrollo de todas las actividades económicas relacionadas al sector de la construcción como: gerencia de proyectos, estructuración, administración, promoción, desarrollo, venta y comercialización todo tipo de proyectos inmobiliarios públicos o privados. La asesoría, prestación de servicios y ejecución de estudios de factibilidad económica, técnica, y comercial para la realización de proyectos de finca raíz. Actividades de ingeniería y arquitectura en todas sus ramas. 2. La construcción de todo tipo de edificaciones, obras civiles y bienes inmuebles en general, así como la realización en ellos de, mejoras, ampliaciones, remodelaciones, reparaciones etc., en terrenos o inmuebles propios o de terceros, o en participación con estos, bajo cualquiera de las formas contractuales permitidas por la ley. 3. La compra, venta, arrendamiento o explotación económica a cualquier otro título, administración, proyección, diseño, usufructo, de bienes muebles, o inmuebles, proyectos urbanísticos y de vivienda, incluidos los de interés social y toda clase de edificaciones con cualquier destinación lícita. 4. El desarrollo de actividades comerciales o de inversión relacionadas con la finca raíz y que puedan incrementar su productividad en la medida que las leyes lo permitan en todo caso con

El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL que he tenido a la vista.

01 DIC 2021



Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Virtual

Nº. 8142

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sujeción a ellas. 5. La ejecución de obras de urbanización y/o parcelaciones en bienes propios o de terceros, bien sea para lotear o construir posteriormente cualquier clase de edificaciones. 6. En el desarrollo de su objeto social podrá participar en empresas o actividades industriales y comerciales o extranjeras mediante aportes, asesorías, o, de cualquier modo. Emitir bonos dentro de las permisiones legales, títulos valores y demás efectos representativos. Fusionarse por absorción o por creación con otra u otras sociedades que tengan el mismo objeto o escindirse o transformarse en otro tipo de sociedades según la ley 1258 del 2008, o cualquiera que la modifique o derogue. La compañía podrá tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los activos o fondos necesarios para el desarrollo de la empresa; constituir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas destinadas a la realización de las actividades comprendidas en el objeto social y tomar interés como participe o asociada o accionista. Ejecutar toda clase de contratos, actos y otras operaciones de carácter civil, comercial o administrativo, que guarden relación de medio a fin con el objeto expresado en el presente artículo. Parágrafo. En desarrollo de su objeto social principal, la sociedad podrá llevar a cabo todos los actos y suscribir todos los contratos directamente relacionados con su objeto social y todos los actos y contratos en los que el objeto sea ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones legales y convencionales que se deriven de su actividad.

**CAPITAL:**

\* CAPITAL AUTORIZADO

Valor : \$1.000.000.000,00  
 No. de acciones : 1.000.000,00  
 Valor nominal : \$1.000,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor : \$814.400.000,00  
 No. de acciones : 814.400,00  
 Valor nominal : \$1.000,00

\* CAPITAL PAGADO \*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 NOTARIA VENTAJOSA DEL SERGIO DE BOGOTÁ D.E.  
 DAVID MORALES VILLALBA

El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá S.U. certifica que esta FOTOCOPIA concuerda con el ORIGINAL que se le hizo a la vista.

**01 DIC. 2021**

NOTARIO



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AB21660505

Valor: \$ 5,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor : \$814.400.000,00  
No. de acciones : 814.400,00  
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la Sociedad estará a cargo de: (i) el Representante Legal principal, y (ii) Un Representante Legal suplente; (el Representante Legal, y el Representante Legal suplente serán referidos de manera genérica y conjunta como los "Representante Legal").

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Sin perjuicio de lo establecido en los estatutos, las facultades de los representantes legales: (A) ejercer la representación legal, tanto judicial como extrajudicial de la sociedad; (B) realizar todos los actos y celebrar todos los contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, con excepción de los atribuidos expresamente en estos estatutos a la asamblea general de accionistas y a la junta directiva, incluyendo pero sin limitarse a (I) enajenar a cualquier título los bienes sociales muebles o inmuebles, salvo una enajenación total de los activos sociales, pignorarlos, hipotecarios y/o alterar la forma de los bienes raíces, por su naturaleza o por su destino, con las restricciones previstas en estos estatutos; (II) comparecer en juicio directamente o por medio de apoderado en representación de la sociedad; transigir y comprometer los negocios sociales, de cualquier naturaleza que fueren, (III) desistir o interponer todo género de recursos, (IV) recibir dinero en mutuo, abrir cuentas bancarias, hacer depósitos y girar contra ellas; (V) firmar letras, pagarés, cheques, giros, libranzas o cualesquiera otros documentos así como negociar, estos instrumentos, cobrarlos, endosarlos, girarlos, descargarlos, etc.; (C) nombrar a los empleados cuya designación no corresponda a otros órganos administrativos, y celebrar con ellos los respectivos contratos de trabajo; (D) cuidar de la oportuna recaudación de los dineros de la sociedad y atender oportunamente el cumplimiento de las obligaciones en representación de la misma; (E)

El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA concuerda con su ORIGINAL que ha tenido a la vista.

04 DIC. 2021

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29  
Recibo No. AS21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660305C791X

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

convocar a reuniones ordinarias y extraordinarias de la junta directiva y de la asamblea general de accionistas por iniciativa propia o cuando lo soliciten los accionistas que representen, por lo menos, el 20% de las acciones suscritas y pagadas: (F) presentar a la junta directiva en sus sesiones ordinarias, cuentas comprobadas de su gestión presentando para tal efecto los estados financieros de propósito general cortados al fin del ejercicio junto con sus notas, un proyecto de distribución de utilidades, los dictámenes y demás informes emitidos por el revisor fiscal o por el contador público sobre los estados financieros, y un informe de gestión; (G) presentar ante la junta directiva balances periódicos de prueba, y presentarle los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y con las actividades sociales; (H) reportar a la junta directiva sobre las reclamaciones, inicio de investigaciones, procesos judiciales o administrativos, incluyendo litigios, que sean instaurados en contra de la sociedad. Parágrafo. Los representantes legales deberán solicitar autorización previa de la junta directiva para suscribir cualquier contrato, acto, negocio, o poder, cuando la cuantía sea superior a (64 SMMLV) sesenta y cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes.

NOMBRAMIENTOS

01 DIC. 2021

REPRESENTANTES LEGALES

Mediante Documento Privado No. SIN NUM del 2 de enero de 2019 Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio de Bogotá el 2 de enero de 2019 con el No. 02410992 del Libro IX, se designó:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Uribe Granados Juan Fernando	C.C. No. 000001090398289
Suplente	Madariaga La Roche Martin Julian	C.C. No. 000001090411801

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AS21560505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**DOCUMENTO**

Acta No. 2 del 14 de diciembre de 2019 de la Asamblea de Accionistas  
Acta No. 4 del 9 de diciembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas

**INSCRIPCIÓN**

02534388 del 18 de diciembre de 2019 del Libro IX  
02644872 del 16 de diciembre de 2020 del Libro IX

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

Dé conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, no se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 4111  
Actividad secundaria Código CIIU: 4312  
Otras actividades Código CIIU: 8299

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrito en el formulario RUES:  
Ingresos por actividad ordinaria \$ 0  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 8299

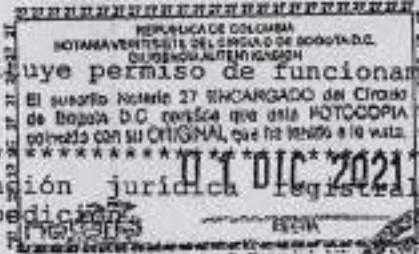
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 19 de abril de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registrada de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.



\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1996.  
\*\*\*\*\*





CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AB21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 2021.

*Carolina Pardo*

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA PÚBLICA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ S.A.S.  
CALLE 100 # 100-100 BOGOTÁ D.C.  
El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Círculo de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL que he tenido a la vista.  
01 DIC. 2021  
FECHA





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO P. 8142 CERTIFICADO DE TRADICION . 8142 MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211118494151279033

Nro Matricula: 50C-551608

Pagina 1 TURNO: 2021-748651

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 08:11:09 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-04-1980 RADICACIÓN: 1980-031042 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 21-04-1980

CODIGO CATASTRAL: AAA0057JNPP000 CATASTRAL ANT: 89-33-3

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA URBANIZACION LA CASTELLANA MARCADO CON EL # 11 DE LA MANZANA 30 CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 440,82V2, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS NORTE: EN EXTENSION DE 23,50 MTRS CON EL LOTE # 10 DE LA MISMA MANZANA SUR: EN EXTENSION DE 23,50 MTRS CON EL LOTE # 12 DE LA MISMA MANZANA: ORIENTE: EN EXTENSION DE 12,00 MTRS CON LA CARRERA 33 DEL PLANO URBANO DE BOGOTA; OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 12,00 MTRS CON EL LOTE # 27 DE LA MISMA MANZANA. -

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) KR 49 91 41 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 33 89-67

1) AVENIDA CARACAS 88-75 LOTE 11 MANZANA 30 URBANIZACION LA CASTELLANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-04-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 805 del 27-02-1957 NOTARIA SA. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPAÑIA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

A: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-09-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5131 del 23-09-1957 NOTARIA SA. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

Handwritten signature



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211118494151279033

Nro Matricula: 50C-551608

Página 2 TURNO: 2021-748651

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 08:11:09 AM

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

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

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

DE: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5131 del 23-09-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 10 AÑOS

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

DE: ESPINOSA VELNADIA SIMON

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

VALOR ACTO: \$

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

ANOTACION: Nro 894 Fecha: 05-05-1987 Radicación: 51602

Doc: ESCRITURA 2095 del 12-03-1987 NOTARIA 5A. de BOGOTA

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575

La guarda de la fe pública

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-05-1987 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2095 del 12-03-1987 NOTARIA 5A. de BOGOTA

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION 15 OS

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-07-1989 Radicación: 8945052

Doc: ESCRITURA 3926 del 26-05-1989 NOTARIA 9A. de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 999 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575 X

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-08-1989 Radicación: 59747

Doc: ESCRITURA 4342 del 12-07-1989 NOTARIA 9 de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA Y EN CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA N. 8142

Certificado generado con el Pin No: 211118494151279033

Nro Matricula: 50C-551608

Pagina 3 TURNO: 2021-746651

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 08:11:09 AM

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

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

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

DE: INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE METALES E INMUEBLES INTRAMETALES EN INMUEBLES LTDA

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 608 Fecha: 16-08-1991 Radicación: 52838

Doc: ESCRITURA 3645 del 01-08-1991 NOTARIA 3 de ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,845,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESPINOSA VELANDIA SIMON

CC# 32575

A: LONDOYO DE MEJIA WALDETRUDIS

CC# 24483660 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

La guarda de la fe publica

ANOTACION: Nro 609 Fecha: 07-11-1991 Radicación: 73127

Doc: ESCRITURA 3646 del 10-08-1991 NOTARIA 3A. de ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,845,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LONDOYO DE MEJIA WALDETRUDIS

CC# 24483660

A: ACERO DE ESPINOSA MARIELA

CC# 41312317 X

ANOTACION: Nro 610 Fecha: 29-12-1992 Radicación: 91181

Doc: ESCRITURA 7407 del 10-12-1992 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$38,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ACERO DE ESPINOSA MARIELA

CC# 41312317

A: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA

CC# 41581645 X

ANOTACION: Nro 611 Fecha: 29-12-1992 Radicación: 91181

Doc: ESCRITURA 7407 del 10-12-1992 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA

CC# 41581645 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

ANOTACION: Nro 612 Fecha: 17-06-1994 Radicación: 1994-66666

Doc: ESCRITURA 4342 del 12-07-1989 NOTARIA 9 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

Se cancela anotación No: 7



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211118494151279033

Nro Matrícula: 50C-551608

Página 4 TURNO: 2021-748651

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 08:11:09 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA 0742705-B

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONGASA

A: INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE METALES E INMUEBLES INTRAMETALES E INMUEBLES LTDA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-11-1994 Radicación: 1994-90893

Doc: ESCRITURA 6946 del 27-10-1994 NOTARIA 9 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$26.000.000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONGASA

A: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

REGISTRO

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-03-1995 Radicación: 1995-26078

Doc: ESCRITURA 3190 del 30-11-1994 NOTARIA 16 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$56.000.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESPINOSA ACERO MARIA VICTORIA

CC# 41581645

A: SARMIENTO BECERRA RICARDO

CC# 19124080 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-03-2003 Radicación: 2003-26262

Doc: ESCRITURA 1780 del 13-03-2003 NOTARIA 24 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PALACIOS ARISTIZABAL CLAUDIA OFELIA

CC# 52040237

A: SARMIENTO BECERRA RICARDO

CC# 19124080 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-01-2010 Radicación: 2010-6793

Doc: OFICIO 3988 del 25-01-2010 IDU de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-ID.U.

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-06-2012 Radicación: 2012-54725

Doc: OFICIO 5660313251 del 13-06-2012 IDU de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

143



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION P. 8142  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211118494151279033

Nro Matrícula: 50C-551608

Página 5 TURNO: 2021-748651

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 08:11:09 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/06/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Raatech

TURNO: 2021-748651 FECHA: 18-11-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

# NOTARÍA VEINTISIETE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

4092



## Nº 8142

### ESCRITURACION

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Bogotá D.C. 2021-12-01 13:26:27

Ante ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

compareció: SARMIENTO BECERRA RICARDO

C.C. 19124080

autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. ESCRITURA N° 8142



a9h9v



x

FIRMA

### ESCRITURACION

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Bogotá D.C. 2021-12-01 13:26:28

Ante ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

compareció: PALACIOS ARISTIZABAL CLAUDIA OFELIA

C.C. 52040237

autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. ESCRITURA N° 8142



a9h9w



x

FIRMA

ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ  
NOTARIA 27 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

11509 del 26/11/2021



**NOTARÍA VEINTISIETE DEL  
CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**

4092



**ESCRITURACION**

N.º 8142

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Bogotá D.C. 2021-12-01 13:23:14

Ante ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

compareció: URIBE GRANADOS JUAN FERNANDO

C.C. 1090398289

autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. ESCRITURA N° 8142



a9h83



x

FIRMA

ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ  
NOTARIA 27 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

11509 del 26/11/2021

11509 del 26/11/2021

11509 del 26/11/2021

Nº. 8142


 FECHA DE NACIMIENTO: 13-OCT-1970  
 BOGOTA D.C.  
 (CUNDINAMARCA)  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 1.65 O- F  
 ESTATURA O.S. M 8800  
 29-SEP-1982 BOGOTA D.C.  
 FECHA Y LUGAR DE EMISION  
 REGISTRADOR NACIONAL  
 RAQUEL ANNE ALONSO TORRES  

  
 A-1900156-00171113-F-000294027-2009022 001015601A 1 120104207

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 IDENTIFICACION PERSONAL  
 CEDULA DE CIUDADANIA  
 NÚMERO: 52.040.237  
 PALACIOS ARISTIZABAL  
 APELLIDOS  
 CLAUDIA OFELIA  
 NOMBRES  



 FECHA DE NACIMIENTO: 26-FEB-1951  
 BOGOTA D.C.  
 (CUNDINAMARCA)  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 1.70 A+ M  
 ESTATURA O.S. M 8600  
 12-JUN-1972 BOGOTA D.C.  
 FECHA Y LUGAR DE EMISION  
 REGISTRADOR NACIONAL  
 RAQUEL ANNE ALONSO TORRES  

  
 A-1900156-00170289-A-0019124080-20090218 00101567901A 1 120104207

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 IDENTIFICACION PERSONAL  
 CEDULA DE CIUDADANIA  
 NÚMERO: 19.124.080  
 SARMIENTO BECERRA  
 APELLIDOS  
 RICARDO  
 NOMBRES  


Nº . 8142

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
DE LA CIUDADANIA

NUMERO 1.090.398.289

URIBE GRANADOS

APELLIDOS  
JUAN FERNANDO



REPUBLICA DE COLOMBIA



FECHA DE NACIMIENTO 27-OCT-1988

CUCUTA  
(NORTE DE SANTANDER)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.72 ESTATURA      O+ GR. EN      M SEXO

14-DIC-2008 CUCUTA  
FECHA Y LUGAR DE EMISION



REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS GONZALEZ SUAREZ



A-2530-00-0113043-44 1060348288 20080114 0000537496A 1 22000000

República de Colombia



146

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS (8142) DEL PRIMERO (1º) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) DE LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

*R. Sarmiento*

RICARDO SARMIENTO BECERRA

C.C. No. 19.124.080 DE BOG.

TELÉFONO: 312-5969077

DIRECCIÓN: KR. 49 No. 91-41

ESTADO CIVIL: CASADO (SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE)

ACTIVIDAD ECONÓMICA: INDEPENDIENTE

CORREO ELECTRONICO: *esueladecartesmagicas@gmail.com*

*basic*

*C. Palacios*

CLAUDIA OFELIA PALACIOS ARÍSTIZABAL

C.C. No. 52.040.237

TELÉFONO: 3054141668

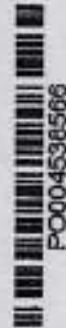
DIRECCIÓN: CR. 49 # 91 - 41

ESTADO CIVIL: CASADA - CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE

ACTIVIDAD ECONÓMICA: HOGAR.

CORREO ELECTRONICO: *claudiopalacios2009@gmail.com*

*basic*



PO004538566

30-08-21 PO004538568

NOTARÍA CÍRCULO 27 BOGOTÁ  
ENYD92JWJ

*[Handwritten signature]*



**CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**

C.C. No.

TELÉFONO:

DIRECCIÓN:

ESTADO CIVIL:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRONICO:

En su calidad de representante legal de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., NIT 800.171.372-1 en calidad de vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT, NIT 830.053.036-3

*[Handwritten signature]*



**JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS**

C.C. 1.090.398.289

Representante Legal de la sociedad VINCULO URBANO SAS, NIT901.241.993-0

*Jose*



*[Handwritten signature]*

**ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ**

**NOTARIA VEINTISIETE ENCARGADA DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.**



Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



Ce406007251

PRIMERA (1ª) COPIA AUTENTICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 8142 DE DICIEMBRE  
01 DE 2021, SE EXPIDE EN VEINTIDOS (22) FOLIOS ÚTILES, TOMADA DE SU ORIGINAL  
CONFORME AL ARTICULO 79 Y 80 DEL DECRETO 960 DE 1970 Y EXPEDIDA EN PAPEL  
DE SEGURIDAD SEGÚN ARTICULO 2.2.6.13.1. DEL DECRETO 1069 DE 2015.

LA PRESENTE COPIA SE EXPIDE CON DESTINO A:

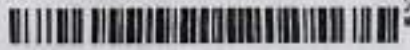
EN BOGOTÁ D.C., HOY 14/12/2021  
Hora de Impresión 9:56:55 a. m.



Jay... Ardilla Poveda  
Secretaría  
NOTARIA 27 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
Delegada Dacosta 153469  
Para Autorizar copias

NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN QUE SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA  
AUTORIZACIÓN E INTERVENCIÓN DEL NOTARIO CONFORME A LA LEY ES ILEGAL Y PUEDE CAUSAR  
SANCIÓN PENAL.

Cra 15 No 75 - 24  
Tels (57 1) 2179511-2179527-2179514  
Bogotá, D.C.



Ce406007251



Ca406097249

**Notaria 27**  
Manuel Castro Blanco


**COPIA ESPECIAL AUTENTICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 8142 DE DICIEMBRE 01 DE 2021, SE EXPIDE EN NUEVE (09) FOLIOS UTILES, TOMADA DE SU ORIGINAL CONFORME AL ARTICULO 79 Y 80 DEL DECRETO 960 DE 1970 Y EXPEDIDA EN PAPEL DE SEGURIDAD SEGÚN ARTICULO 2.2.6.13.1.1. DEL DECRETO 1069 DE 2015.**

**LA PRESENTE COPIA SE EXPIDE CON DESTINO A:**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS**

**EN BOGOTA D.C., HOY 14/12/2021**

**Hora de Impresión 10:07:59 a. m.**

  
Jacqueline Ardila Poveda  
Secretaria  
NOTARIA 27 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
Delegada Decreto 1534/89  
Para Autorizar copias

**NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN QUE SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA AUTORIZACIÓN E INTERVENCIÓN DEL NOTARIO CONFORME A LA LEY ES ILEGAL Y PUEDE CAUSAR SANCIÓN PENAL.**

Cra 15 No 75 - 24  
Tels (57 1) 2179511-2179527-2179514  
Bogota, D.C.

República de Colombia

cadena

Magist. notariado para su autenticidad de copias de escritura pública, certificación y pasaportes del archivero notarial

Ca406097249



COPIA 03-11-21

# República de Colombia



*Angela*

## Nº 8143

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 8143  
 OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES  
 OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: PRIMERO (1º) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)  
 MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1284154  
 CEDULA CATASTRAL: 89 33 17  
 UBICACIÓN DEL PREDIO:  
 CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, MARCADO CON EL NUMERO DOCE (12) DE LA MANZANA TREINTA (30) UBICADA EN LA CARRERA CUARENTA Y NUEVE (49) NUMERO NOVENTA Y UNO- TREINTA Y CINCO (91-35) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

### NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A	
	TITULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL	\$1.350.000.000
	AVALUO CATASTRAL	\$1.127.069.000
	MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD	SIN CUANTÍA
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI: _____ NO: <u>X</u>

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NÚMERO DE IDENTIFICACION  
 FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO No. 02: \_\_\_\_\_

MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C, NIT 830.075.754-8

FIDEICOMISO  
 FIDUCIARIA CENTRAL S.A., NIT 800.171.372-1 vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT, NIT 830.053.036-3

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a primero (1º) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, ante mi ANGELA DEL PILAR





**CONDE JIMENEZ**, Notaria Encargada, autorizada según Resolución 11509 del 26 de Noviembre de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, quien da fé que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n): \_\_\_\_\_

Compareció (eron): \_\_\_\_\_

(I)- **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.595.208, expedida en Medellín, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá, identificada con NIT **800.171.372-1**, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria Quince (15) del Circulo Notarial de Bogotá, todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, adjunto para su protocolización, sociedad que para los efectos del presente instrumento actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, identificado con NIT 830.053.036-3, quien para los efectos del presente instrumento público se denominará **EL FIDEICOMISO** por un lado. \_\_\_\_\_

(II)- **JENNY GONZALEZ SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 35.455.176 expedida en Usaquén, quien su calidad de apoderada especial, obra en nombre y representación de la sociedad **MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C.**, NIT 830.075.754-8, según poder otorgado por el Representante Legal señor **JORGE HERNAN MARTINEZ RAMIREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.465.210 de Bogotá, el cual se protocoliza, sociedad constituida mediante Escritura Publica no. 0001068 de notaria 44 de Bogotá D.C. del 04 de agosto del 2000, inscrita el 01 de septiembre del 2000 bajo el número 743115 del libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y Comercio de Bogotá, adjunto para su protocolización; sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No.02** dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**. \_\_\_\_\_



# República de Colombia

## Nº 8143

Manifestaron que por medio del presente instrumento público proceden a celebrar la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL**, con el fin de incrementar el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, en los términos que se señalan a continuación, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) se suscribió entre **VÍNCULO URBANO S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**; **RICARDO SARMIENTO BECERRA Y MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE TERRENO**; **VINCULO URBANO SAS** en calidad de **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**; un contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**.

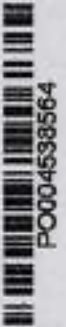
**SEGUNDA.-** Que el mencionado contrato de fiducia mercantil tiene por objeto que LA **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** adelante las siguientes gestiones:"

5.1, *Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR y/o terceros por cuenta suya.*

5.2- *Reciba la titularidad jurídica del INMUEBLE que transfiera LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE TERRENO y lo administre de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato.*

5.3- *Recibir y administrar los recursos aportados EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS en los términos del presente contrato.*

5.4- *Registrar automáticamente la cesión de beneficio por parte de los FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS, en los términos establecidos como CONDICIONES PARA EL PAGO DEL INMUEBLE, siempre que existan recursos en el FIDEICOMISO para el efecto.*



PO004638564

30-08-21 FC004538564

YDUJDT1H12W

5.5-Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.-----

5.6.Se permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social por cuenta y riesgo de los **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa -----

5.7.Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES** y las demás aportadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.-----

5.8-Gire los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.-----

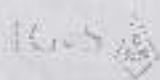
5.9-Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** en caso que aplique.-----

5.10.Transfiera por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.-----

5.11.\_Adquiera la calidad de deudor Principal en el crédito constructor que tramiten y adquiera el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**, en caso de ser necesario.-----

5.12-Realizar el pago del Crédito otorgado por **EL FINANCIADOR**, en caso de que se adquiera, siempre que existan recursos disponibles en el **FIDEICOMISO** para el efecto.-----

5.13-Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se



# República de Colombia

N. 8143



150

*haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.*

**TERCERA.- TERCERA:** Que en el Contrato de Fiducia Mercantil se estableció que el **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT** se vería incrementado con el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número **50C-1284154** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro y cedula(s) catastral(es) 89 33 17 que será transferido por **MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO No. 02**, libre de cualquier gravamen o limitación al dominio.

**CUARTA.-** De acuerdo a lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO NO. 02**, transfiere(n) a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL**, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que tiene sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula número **50C-1284154** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, identificado con **NIT 830.053.036-3** cuyo vocero y administrador fiduciario es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

**QUINTA.-** Expuesto lo anterior, el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT** identificado con **NIT 830.053.036-3** cuyo vocero y administrador fiduciario es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, celebra la presente transferencia a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** en cumplimiento a la instrucción contenida en el numeral 14.3 de la cláusula décima cuarta del contrato de fiducia mercantil en mención.

Previos las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- TRANSFERENCIA:** **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No. 02 (S)** transfiere(n) a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL**, para incrementar el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, identificado con **NIT 830.053.036-3** cuyo vocero y administrador fiduciario es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, el derecho de dominio y de posesión plena y absoluta que tiene y ejerce sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **50C-1284154** de la



PC004538563

30-08-21 PC004538563

Registro Único de Transacciones

CUP0001YTR

Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y cedula(s) catastral(es) 89 33 17, cuya cabida y linderos se describen a continuación: -----

**CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, MARCADO CON EL NUMERO DOCE (12) DE LA MANZANA TREINTA (30) UBICADA EN LA CARRERA CUARENTA Y NUEVE (49) NUMERO NOVENTA Y UNO- TREINTA Y CINCO (91-35) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C** el cual tiene una cabida aproximada de CUATROCIENTAS CUARENTA PUNTO SESENTA Y DOS VARAS CUADRADAS (440.62 V2), equivalente a DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS (282.00 M2) marcado con el número doce (12) de la manzana treinta (30) del plano de la Urbanización La Castellana, terrenos de predio denominado antiguamente El Vergel, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL NORTE:** En extensión de veintitrés metros cincuenta centímetros (23.50 mts) con el lote número once (11) de la misma manzana. -----

**POR EL SUR:** En extensión de veintitrés metros cincuenta centímetros (23.50 mts) con el lote marcado con el número trece (13) de la referida manzana. -----

**POR EL ORIENTE:** En extensión de doce metros (12.00 mts) con la carrera treinta y tres (33) del plano urbano de la Ciudad. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En doce metros (12.00 mts) con el lote número veintiocho (28) de la misma manzana y urbanización. -----

**Parágrafo Primero:** No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos de **EL(LOS) INMUEBLES** objeto del presente instrumento público se transfieren como cuerpo cierto, y así lo aceptan las partes. La transferencia que por este instrumento público se efectúa, incluye todas sus mejoras, anexidades, usos costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. -----

**Parágrafo Segundo:** Dada la naturaleza del activo fideicomitado, la transferencia del mismo se verificará mediante la inscripción de la presente escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1284154** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y cedula(s) catastral(es) 89 33/17

**Parágrafo Tercero:** **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No.02** manifiesta(n) conocer y aceptar, que a partir de la fecha de otorgamiento de la

16-5

# República de Colombia



presente Escritura Pública, **EL(LOS) INMUEBLE(S)** transferidos queda(n) afecto a la finalidad establecida en el contrato de Fiducia Mercantil que originó la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT** antes citado razón por la cual la transferencia se efectúa firme e irresoluble.

**Parágrafo Cuarto:** Para efectos de registro de la titularidad de **LOS INMUEBLES** aquí transferidos, se solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos, se sirva tener en cuenta que el patrimonio autónomo que se incrementa mediante la transferencia aquí contenida, conforme a las disposiciones legales se identifica con el **NIT 830.053.036-3**.

**Parágrafo Quinto:** Declara(n) **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No.02** conocer y aceptar que con la transferencia aquí realizada cesa el derecho de dominio que sobre **LOS INMUEBLES** antes señalados tenía y ejercía, y que en consecuencia con la suscripción de la presente Escritura Publica el **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT** podrá disponer de los mismos sin limitación alguna.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN:** **EL (LOS) INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia, fueron adquiridos por **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No.02** de la siguiente manera:

Por compra que hiciera a **JORGE HERNAN MARTINEZ RAMIREZ** y **EMMA ESPERANZA PUENTES TORRES**, según escritura publica numero mil doscientos cuarenta y cuatro (1244) del cuatro (04) de septiembre de dos mil (2000) de la Notaria Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá.

**TERCERA.- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE TERRENO No. 02** manifiesta(n) que **EL(LOS) INMUEBLE(S)** transferidos son de su exclusiva propiedad hasta el momento de su transferencia para el incremento del **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, que ha tenido la propiedad y posesión regular, pública y continua de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, por tanto la presente transferencia se efectúa libre de censo, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, registro por demanda civil y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia, ni ningún otro gravamen o limitación al dominio.

**Parágrafo Primero:** **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No. 02** se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley respecto



PO004538562

30-09-21 PO004538562

045XZNEFO

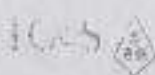
de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** objeto de transferencia, habiendo entregado su tenencia libre de cualquier perturbación o de usurpación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del citado contrato de fiducia mercantil; así mismo se obligan al saneamiento por vicios redhibitorios en los términos de ley.

**Parágrafo Segundo: FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No.02** responderá(n) ante **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO**, y ante quienes lo sustituya en el dominio, en el evento en que **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que por este instrumento se transfiere, sea perseguido por obligaciones anteriores a la celebración de éste instrumento público, responsabilidad que implica sustituir jurídica y económicamente a **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO**, y a terceros en los eventos y procesos en que se presenten reclamaciones por dichos conceptos. -

**Parágrafo Tercero: FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No. 02** manifiesta(n), que **LA FIDUCIARIA** queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar la transferencia de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** fideicomitidos, y que por tanto **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No.02** a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de transferencia hace suyas, en virtud del presente contrato todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven de **LOS INMUEBLES** transferidos.

**Parágrafo Cuarto: FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO** transfiere(n) **EL(LOS) INMUEBLE(S)** descritos en la Cláusula Primera anterior a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sea ello del orden Nacional, Departamental, Distrital o Municipal, e igualmente, transfiere **EL(LOS) INMUEBLE(S)** a paz y a salvo por todo concepto de pago de servicios públicos.

**CUARTA.- VALOR DE LA TRANSFERENCIA:** El valor de el(los) inmueble(s) transferidos mediante el presente instrumento público a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL**, para incrementar el **FIDEICOMISO**, cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, asciende a la suma de **MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.350.000.000) MONEDA LEGAL**



# República de Colombia



LS1

Nº 8143

**QUINTA.- VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA.** Para efectos de la liquidación de los derechos notariales así como para la liquidación del impuesto y derechos de registro, las partes contratantes solicitan tener en cuenta el mayor valor entre el avalúo catastral del inmueble y el valor establecido en el presente instrumento público de conformidad con lo previsto en la Ley 2010 de 2019.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de diciembre 27 de 2019, las partes declaran bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1) Que el valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.

2) Así mismo que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

**SEXTA.- ENTREGA MATERIAL DE EL INMUEBLE:** Como consecuencia de la transferencia que se solemniza mediante el presente instrumento público, **FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO** realiza(n) la entrega física y material de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** objeto del presente documento al **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT** cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**; a su vez **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, entrega los mismos a título de comodato precario a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR VINCULO URBANO SAS**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que se transfiere(n) para el incremento del **FIDEICOMISO**, mediante documento privado suscrito a la fecha de firma del presente instrumento público.

**SÉPTIMA.- GASTOS:** Los gastos que se generen como consecuencia de (i) los derechos notariales con ocasión del otorgamiento de la presente Escritura Pública, serán asumidos por partes iguales entre **EL FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE DE TERRENO No.02'** y por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR VINCULO URBANO SAS**; y (ii) los gastos de beneficencia y derechos de registro serán asumidos en un cien por ciento (100%) por



PC004538561

or

30-08-21 PC004538561

ENCUENTRO



**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR VINCULO URBANO SAS** -----

**OCTAVA.- DOMICILIO:** Para todos los efectos de la presente transferencia, se tendrá como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, y las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: -----

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT,**  
Av. El Dorado No. 69B 51 de la ciudad de Bogotá. -----

**PRESENTE: JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS,** mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía 1.090.398.289, Representante Legal de la sociedad **VINCULO URBANO SAS,** NIT901.241.993-0, sociedad constituida mediante documento privado del 2 de enero de 2019 de Asamblea de Accionista, inscrita el 02 de enero de 2019 bajo el número 02410992 del libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y Comercio de Bogotá, adjunto para su protocolización; sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,** manifiesta que aceptan el contenido de la presente escritura publica por estar a entera satisfacción -----.

**--- HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS ---** -----

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el(la, los) interesado(s). -----

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003.** -----

El Notario no indaga a las PARTES, toda que son personas jurídicas por lo tanto no se reúnen los requisitos de ley -----



# República de Colombia



152

Nº 8143

**COMPROBANTES FISCALES:** Se me presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que tuve a la vista y quedan agregados: \_\_\_\_\_

1) ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. SECRETARIA DE HACIENDA  
DECLARACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2021,  
INMUEBLE: KR 49 91 35' \_\_\_\_\_

FORMULARIO NUMERO: 2021201041602005457' \_\_\_\_\_

RECIBIDO CON PAGO - BANCO DAVIVIENDA' \_\_\_\_\_

DE FECHA: 15/06/2021' \_\_\_\_\_

AVALUADO EN \$1.127.069.000' \_\_\_\_\_

CONTRIBUYENTE: MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C, NIT 830.075.754-8' \_\_\_\_\_

2) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO CERTIFICADO DE ESTADO DE  
CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL NUMERO: 2000775' \_\_\_\_\_

INMUEBLE: KR 49 91 35' \_\_\_\_\_

CONTRIBUCION DE VALORIZACION VALIDO HASTA EL 20/02/2022' \_\_\_\_\_

3) DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO Y AUTORIZADO POR LA LEY 527 DE 1999, ART. 2 LITERALES a, e, y f) 5, 6, 8, y 12 SE CONSULTARON Y OBTUVIERON A TRAVES DEL SISTEMA DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS (EDI), DISPUESTO POR LAS ENTIDADES COMPETENTES PARA EXPEDIR COMPROBANTES FISCALES E INFORMACION REGISTRAL (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU) PARA QUE EN EL MARCO DE PROYECTO DE SIMPLIFICACIÓN VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR, EL NOTARIO ELIMINE LA EXIGENCIA DE LOS COMPROBANTES FISCALES AL CIUDADANO Y LOS OBTENGA DIRECTAMENTE DE LA PLATAFORMA VUR DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS. DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SE CONSULTARON E IMPRIMIERON DE LA PLATAFORMA LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN CON ESTE INSTRUMENTO. \_\_\_\_\_

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL (PARA TRANSFERENCIA DE PREDIOS) ARTICULO 60 DE LA LEY 1430 DE 2010 Y ARTICULO 11 DEL ACUERDO DISTRITAL 469 DE 2011, INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CHIP AAA0057JNRÚ DE FECHA: 22/11/2021' \_\_\_\_\_



PO004638560

30-05-21 PO004638560

RECIBO DATO 6 2021  
K9G15P4Z7T

La Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de la notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

**ADVERTENCIA:** Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del(de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. Igualmente se advierte a los otorgantes que con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1069 de 2015, al transcurrir dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y al no haberse presentado alguno o algunos de los demás declarantes, es motivo por el cual el Notario NO AUTORICE el presente instrumento público, siendo incorporado así al Protocolo.

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Adverti a los otorgantes la necesidad de registrar la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

**NOTIFICACIÓN POR MEDIO DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA:** El otorgante acepta ser notificado por medio electrónico de los trámites realizados por el registro electrónico "REL" de la Oficina de Instrumentos Públicos, en el evento que el trámite haya finalizado con nota devolutiva, al siguiente correo electrónico: [vinculourbanosas@gmail.com](mailto:vinculourbanosas@gmail.com)

Conforme al artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**LEIDO** el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo.

En la presente escritura se emplearon siete (07) hojas de papel notarial, distinguidas con los códigos de barras números:

153

**NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA**

MANUEL CASTRO BLANCO  
NIT. 91.203.525-8  
CARRERA 15 Nro. 75-24 Tel. 2179511  
Responsable de IVA

Factura Electronica de  
Venta Nro. FE- **56314**

Fecha: **01/12/2021 12:59:08** NUBIA

**Nº . 8143**

Escritura Nro. **8143** 01/12/2021

Radicación Nro. **48236** 1 de 2

Cliete: 830075754-8  
MARTINEZ PUEENTES Y CIA S EN C  
KR 49 91 35

Inmueble:

Organizac:

830075754 #MARTINEZ PUEENTES Y CIA S EN C

Actos:

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MER  
MANIFESTACION DE VOLUNTAD

Proyecto:

Matricula: 50C-1284154

630683638 FIDUCIARIA CENTRAL SA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMIN

Cantitas: 1,350,000,000

Avaluos: 1,127,069,000

Res. 00536 de 2021-01-22 Modificada con Res. 00545 del 2021-01-25

CUPE:2be5f2e3e8e0c231536b089e1224c096c772148850bc5e5a71345e85d7baa0d27e9d7a52489533eb3e82d7f86d8

**Derechos Notariales:**

Derechos Notariales	2,066,731
Hojas de la Escritura [7]	13,850
Copias de Escritura [1C 1P ] (41 Hojas)	79,960
Fotocopias [30]	2,580
Domicilio [1]	3,400
Autenticaciones [30]	30,000
Certificados WEB [3]	5,400
Biometria [2]	3,300
<b>Subtotal :</b>	<b>2,205,011</b>

**Cuentas de Orden:**

Superintendencia de Notariado	15,000
Fondo Nacional de Notariado	15,000
Iva 19%	418,952
<b>Subtotal :</b>	<b>448,952</b>

Transferencia 2,653,963

**Total a Pagar: 2,653,963**

Son: DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MCTE

Observaciones:



Resolución 15764016407503 del 2021-08-14

Desde FE50971 Hasta FE58450 Habilitada desde 2021-08-14 Hasta 2022-02-14

Generado con Software Propio Sincrony27Bta - Desarrollado por Samssoft SAS - NIT. 901146559-0

**REGISTRO**

**NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA**

MANUEL CASTRO BLANCO

NIT. 91.203.525-8

CARRERA 15 Nro. 75-24 Tel. 2179511

Responsable de IVA

Nº 8143  
Factura Electrónica de  
Venta Nro. FE- 56315

Fecha: 01/12/2021 12:59:10

NUBIA

Escritura Nro. 8143

01/12/2021

Radicación Nro. 48236

2 de 2

Cliente: 901241993 -0  
VINCULO URBANO SAS  
TRANSVERSAL 25 57 12 OF 501

Inmueble:

Otorgantes:

83027594 MARTINEZ FUENTES Y CIA S EN C

Proyecto:

Matrícula: 50C-1294154

83033338 FIDUCIARIA CENTRAL SA EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMIN

Actos:

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MER

MANIFESTACION DE VOLUNTAD

Cuotas:

1,350,000,000

Avalúo:

1,127,069,000

Res. 00536 de 2021-01-22 Modificada con Res. 00645 del 2021-01-25

CUPE:bd99b63eff:a1440d51b8cfd7e4a303fda54e719a32a735737e99c707325431e8fe60fa80368c9758f90469f38896

**Derechos Notariales:**

Derechos Notariales	2,068,731
Hojas de la Escritura (7)	13,650
Copias de Escritura (1C 1P) (41 Hojas)	79,950
Fotocopias (30)	2,580
Domitillo (1)	3,400
Autenticaciones (30)	30,000
Certificados WEB (3)	5,400
Biometría (2)	3,300

**REGISTRO**

Subtotal : 2,205,011

**Cuentas de Orden:**

Superintendencia de Notariado	15,000
Fondo Nacional de Notariado	15,000
Iva 19%	418,952

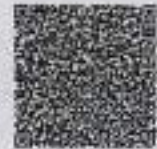
Subtotal : 448,952

Transferencia 2,853,963

**Total a Pagar: 2,653,963**

Son: DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MCTE

Observaciones:



Resolución 15754016407503 del 2021-08-14

Desde FE50971 Hasta FE58450 Habilitada desde 2021-08-14 Hasta 2022-02-14

Generado con Software Propio Sinfony27Bta - Desarrollado por Samssoft SAS - NIT. 901148559-0



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo: 21016883736

154

Formulario No. 202120104

202005457

**8143**

AÑO GRAVABLE 2021			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP <b>AAA0057JNRU</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01284154	3. Cédula Catastral 89 33 17	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 49 91 35			
<b>B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 262.00	7. Área construida en metros 318.30	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social MARTINEZ PUENTES Y CIA S EN C - EN LIQUIDACION		11. Documento de Identificación (Tipo y Número) NIT 830075754	
12. Número de identificación de quien efectuó el pago NIT 830075754			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA		1,127,069,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		10,707,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		10,707,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		10,707,000
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	VP		10,707,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		1,071,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		9,636,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA		9,636,000
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	15/05/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	51999
NOMBRES Y APELLIDOS MARTINEZ PUENTES Y CIA S EN C - EN		VALOR PAGADO:	9,636,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
830075754		TIPO FORMULARIO:	Factura

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones

Nº . 8143

PIN DE SEGURIDAD: ogaAAEJVX98NY

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL**

Dirección del Predio: KR 49 91 35  
Matrícula Inmobiliaria: 050C01284154  
Cédula Catastral: 89 33 17  
CHIP: AAA0057JNRU  
Fecha de expedición: 22-11-2021  
Fecha de Vencimiento: 20-02-2022

**VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización**

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 2000775

wl92cc@1:oracle/CADELICAS1

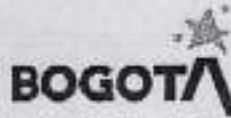
CNROJASG1

NOV-22-21 08:13:10

ADRA



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.



Bogotá D.C. [www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co)  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

"La entidad busca prevenir, detectar y enfrentar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud indebida no dude en denunciarlo a través de los siguientes medios correo electrónico: [denuncia.soborno@idu.gov.co](mailto:denuncia.soborno@idu.gov.co) o por la página [idu.gov.co/pag/denuncia-el-soborno](http://idu.gov.co/pag/denuncia-el-soborno), se garantiza confidencialidad y reserva."

165

Nº . 8143



### INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

#### DATOS DEL REPORTE

Objeto o

AAA0057JNRU

22/11/2021

Página 1 de 1

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
----------	--------	----------	---------	------------------

Mensaj Valido para insertar en el protocolo notarial, trámite sucesoral y otros fines institucionales.

No registra obligaciones pendientes en el sistema de Información tributaria.

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información.

Sede Administrativa: Carrera 30 Nº 25-90 -  
 Código Postal 111311  
 Teléfono (571) 338 5000 - Línea 195  
 contacto@shf.gov.co  
 • NIT. 899.893.061-9  
 Bogotá, Distrito Capital - Colombia







Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

156

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

P. 8143

Certificado Generado con el Pin No: 5317297511925226

Generado el 24 de noviembre de 2021 a las 12:13:32

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

**EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A.

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Anónima de Economía mixta del orden departamental. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 3271 del 20 de agosto de 1992 de la Notaría 15 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Constituida con la participación de entidad descentralizada y particulares (Decreto 130 de 1976, art. 2), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a las reglas del derecho privado. denominada Fiduciaria Central S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima y de economía mixta del orden nacional, constituida con la participación de una entidad descentralizada y particulares de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2o. del Decreto 130 de 1976, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, sometida a las reglas del derecho privado y vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Escritura Pública No 1849 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 13 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por naturaleza jurídica "Sociedad anónima de economía mixta del orden departamental".

Escritura Pública No 1366 del 21 de agosto de 2014 de la Notaría 80 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A. es una sociedad anónima de economía mixta del orden departamental.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3514 del 04 de septiembre de 2021



**REPRESENTACIÓN LEGAL:** Presidente: El Gobierno, la administración directa y la representación legal principal de la Fiduciaria estarán a cargo de un funcionario denominado PRESIDENTE, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Asimismo le corresponde a la Junta Directiva determinar la remuneración que corresponda al Presidente de la Fiduciaria. Subordinación: Todos los empleados estarán subordinados al Presidente y por tanto bajo sus órdenes. Reemplazo del Presidente. Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Presidente será ejercido por el Representante Legal que indique la propia Junta, o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo presidente; mientras se hace el nombramiento la Presidencia será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Calidades, política de nominación y elección del Presidente. LA FIDUCIARIA cuenta con un conjunto de criterios que deben ser tenidos en cuenta al momento de considerar por parte de los miembros de Junta Directiva los posibles candidatos que tendrán el cargo de Presidente, conforme a los lineamientos establecidos en el Código de Ética y Buen Gobierno Corporativo. En general, se procurará que el Presidente aporte y cuente con una especialidad profesional en consonancia con los negocios que desarrolla la fiduciaria, es decir, contar con una experiencia profesional certificada de por lo menos 10 años en el sector financiero, contar con el tiempo suficiente para cumplir con sus obligaciones y responsabilidades, tener la preparación académica y de



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5317297511925226

Generado el 24 de noviembre de 2021 a las 12:13:32

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

trayectoria laboral que lo acredite como una persona idónea y competente para dirigir y orientar una entidad financiera, contar con habilidades básicas que les permitan ejercer un adecuado desempeño de sus funciones tanto analíticas como gerenciales, una visión estratégica del negocio, objetividad y capacidad para presentar su punto de vista y habilidad para evaluar cuadros gerenciales superiores, así como el análisis de los principales componentes de los diferentes sistemas de control y riesgos, y los resultados e indicadores financieros; deberá tener la capacidad necesaria para entender y poder cuestionar la información financiera y propuesta de negocios, contar con competencias específicas como conocimientos en la industria, aspectos financieros o de riesgos, asuntos jurídicos o de temas comerciales, entre otros.

**FUNCIONES DEL PRESIDENTE:** Son funciones del presidente las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, los siguientes: 1. Ejecutar los mandatos de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Crear, trasladar, suprimir o clausurar las sucursales o agencias necesarias para el desarrollo del objeto social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renuncias a la Asamblea General de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva. Todo lo anterior lo podrá ejecutar a través de sus delegados. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que estén directamente subordinados. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de LA FIDUCIARIA, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y votos que emita LA FIDUCIARIA. 7. Convocar a la Asamblea General de accionistas y a la Junta Directiva de acuerdo con las disposiciones legales sin perjuicio de la facultad que tienen los representantes legales para el efecto. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS y presentar a ésta, conjuntamente con la JUNTA DIRECTIVA, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. 9. Presentar a LA FIDUCIARIA ante las compañías, corporaciones o comunidades en que ésta tenga interés. 10. Cumplir las funciones que le confíe la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS o la JUNTA DIRECTIVA. 11. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para los casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación este prohibida por la ley. 12. Resolver los eventuales conflictos de interés presentados en los cargos directivos de primer nivel que no sean competencia de la Junta Directiva ni de la Asamblea de Accionistas. 13. Las demás que le corresponden de acuerdo a la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo.

**REPRESENTANTES LEGALES:** La representación legal de la sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los representantes legales designado por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, los actos y contratos relacionados con el desarrollo de negocios fiduciarios y los que redunden en la ejecución del objeto social sin limite de cuantía. Respecto de actos y contratos diferentes a los fiduciarios podrán celebrar aquellos cuya cuantía no exceda de QUINIENTOS (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), para los que necesitarán la autorización respectiva de la Junta Directiva. En especial, pueden transigir, conciliar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que LA FIDUCIARIA tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la ley; desistirse de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren en cumplimiento del objeto social de LA FIDUCIARIA. (Escritura Pública 2455 del 3 de noviembre de 2015 Notaría 14 de Bogotá).

Que figuran posesionados y, en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

**NOMBRE**

Oscar De Jesús Marín

Fecha de inicio del cargo

**IDENTIFICACIÓN**

CC- 8406181

**CARGO**

Presidente

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Commutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA VENTILADA DEL CANTÓN DE BOGOTÁ  
DELEGACIÓN 14

El suscrito Notario, el día 27 de noviembre de 2021, en Bogotá, D.C., otorgó la presente escritura pública que esta FOTOCOPIA coincide con el ORIGINAL, que ha sido a la vez

01 DIC. 2021

Página 2 de 3



El emprendimiento es de todos Ministerio

157

Nº . 8143

Certificado Generado con el Pin No: 5317297511925226

Generado el 24 de noviembre de 2021 a las 12:13:32

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carlos Mauricio Roldan Muñoz Fecha de inicio del cargo: 27/04/2017	CC - 71595208	Suplente del Presidente
Claudia Hincapié Castro Fecha de inicio del cargo: 18/09/2014	CC - 51728259	Suplente del Presidente

*Mónica Andrade*

**MÓNICA ANDRADE VALENCIA  
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la ~~firma mecánica que aparece en este texto~~ tiene plena validez para todos los efectos legales."

REPUBLICA DE COLOMBIA  
SECRETARÍA GENERAL DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
BOGOTÁ D.C. 04 DIC. 2021  
El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL, el cual se halla a la vista.



CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA





Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32

Recibo No. AB21417780

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.  
Sigla: FIDUCENTRAL S.A.  
Nit: 800.171.372-1  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

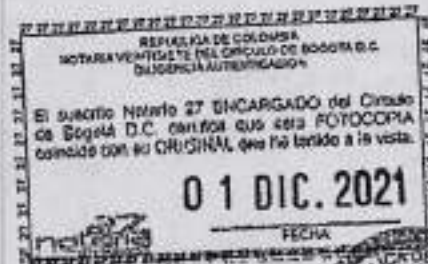
Matrícula No. 00512438  
Fecha de matrícula: 25 de agosto de 1992  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 23 de marzo de 2021  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Av El Dorado No. 69 A 51 To B P 3  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)  
Teléfono comercial 1: 4124707  
Teléfono comercial 2: 3176432527  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Av El Dorado No. 69 A 51 To B P 3  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)  
Teléfono para notificación 1: 4124707  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32

Recibo No. AB21417780

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 2455 de la Notaría 14 de Bogotá D.C. Del 3 de noviembre de 2015, inscrita el 10 de noviembre de 2015 bajo el número 02034986 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. sigla: FIDUCENTRAL S.A. por el de: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. sigla: FIDUCENTRAL S.A.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 20 de agosto de 2092.

**OBJETO SOCIAL**

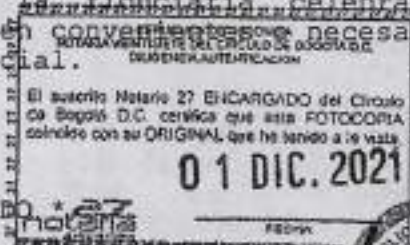
La fiduciaria tiene por objeto principal la celebración y ejecución de todos los actos, contratos y operaciones propias de la actitud fiduciaria con sujeción a los requisitos, restricciones y limitaciones impuestas por las leyes, dentro de las cuales se encuentra las consignadas en el estatuto orgánico del sistema financiero, Código de Comercio Colombiano y circulares externas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en desarrollo de su objeto social puede la fiduciaria celebrar o ejecutar los contratos y actos que fueren convenientes y necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social.

**CAPITAL**

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$15.000.000.000,00  
No. de acciones : 15.000.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***











**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AN21417780  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

D.C.  
E. P. No. 1246 del 19 de junio de 2015 de la Notaría 52 de Bogotá 02009083 del 6 de agosto de 2015 del Libro IX  
D.C.  
E. P. No. 2455 del 3 de noviembre de 2015 de la Notaría 14 de Bogotá 02034988 del 10 de noviembre de 2015 del Libro IX  
D.C.  
E. P. No. 986 del 14 de abril de 2016 de la Notaría 5 de Bogotá 02099008 del 29 de abril de 2016 del Libro IX  
D.C.

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Que por Documento Privado del 7 de octubre de 2003, inscrito el 8 de octubre de 2003 bajo el número 00901425 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA

Domicilio: Medellín (Antioquia)

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 1447 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ D.C.  
El Subroto Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL que he tenido a la Vista.  
1 DIC. 2021



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32

Recibo No. AB21417780

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6630  
Actividad secundaria Código CIIU: 6431  
Otras actividades Código CIIU: 6619

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 10.000.000  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6630

El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL, que he tenido a la vista.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA 01 DIC. 2021**

Que, los datos del empresario y/o el representante de la empresa han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de consulta a la base de datos del RUES.



Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 24 de marzo de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2021 Hora: 09:06:32  
Recibo No. AS21417780  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B214177802D640

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

*Carolina Peña A.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
GOBIERNO DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
DIGITALIZACIÓN  
El presente documento es un documento en formato digital  
de Bogotá D.C. expedido por el Sistema de  
Gobierno Digital de Bogotá D.C. que no tiene validez  
01 DIC. 2021



162

Nº . 81431

**PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** 21 de septiembre 2021.

**CLASE DE ACTO:** PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE -----

**DE:** JORGE HERNAN MARTINEZ RAMIREZ

**A:** JENNY GONZALEZ SANCHEZ

Yo, **JORGE HERNAN MARTINEZ RAMIREZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No 19.465.210 expedida en Bogotá, de ciudadanía Colombiana, mayor de edad, con domicilio en Cincinnati, Ohio, Estados Unidos de América, de estado civil Casado, en su condición de Representante legal de la firma MARTINEZ PUENTES Y CIA S. EN C., quien se denominará **EL PODERDANTE**, manifestó: -----

Que **CONFIERO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a **JENNY GONZALEZ SANCHEZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 35.455.178 expedida en Usaquén, de ciudadanía Colombiana, quien es mayor de edad, con domicilio en Bogotá, de estado Civil Casada, quien para efectos de este documento se denomina **LA APODERADA**, para que, a nombre y representación del **PODERDANTE**, realice los siguientes actos relacionados con la transferencia a título de Fiducia Mercantil, trámites ante entidades públicas y privadas, y fiducia de parqueo del inmueble localizado en **KR 49 # 91-35** de la ciudad de Bogotá D. C. en Colombia, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 50-C-1284154 y código catastral: AAA0057JNRU, **EL PODERDANTE**. -----

**PRIMERO:** Para que administre el bien inmueble, recaude sus productos y celebre toda clase de contratos relativos a la administración de este. -----

**SEGUNDO:** Para que enajene a título oneroso el bien inmueble y firme los documentos necesarios para tal fin, inclusive todo tipo de acuerdos, Acuerdo Marco, memorando de intención, entendimiento, Contrato de Opción de Compra

o todo aquel documento que busque la enajenación del bien inmueble-----

**TERCERO:** Para que exija, cobre o perciba cualesquiera cantidades de dinero o de otras especies, que se adeuden a EL PODERDANTE, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes y para que exija o admita cauciones, reales o personales para asegurar los créditos reconocidos, o que se reconozcan a favor de EL PODERDANTE. -----

**CUARTO:** Para que pague a los acreedores de EL PODERDANTE y celebre con ellos arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias en referencia con dicho inmueble. -----

**QUINTO:** Para que exija cuentas a quienes tengan obligación de rendirlas a EL PODERDANTE, aprobarlas o improbarlas, pagar o recibir, según el caso, el saldo respectivo y otorgar el finiquito correspondiente. -----

**SEXTO:** Para que a nombre y en representación de EL PODERDANTE constituya, incremente, revoque total o parcialmente o modifique en cualquier forma fideicomisos civiles y comerciales sobre dicho inmueble. -----

**SEPTIMO:** Para que celebre a nombre de EL PODERDANTE contratos de arrendamiento sobre dicho inmueble, estipule los cánones correspondientes y reciba su producto. -----

**OCTAVO:** Para que celebre a nombre de EL PODERDANTE contratos de FIDUCIA MERCANTIL y de instrucciones a la fiduciaria previo consentimiento de los beneficiarios futuros; así como realice las gestiones inherentes a tal actividad, conforme los compromisos pactados con LA FIDUCIARIA-----

**NOVENO:** Para que realice en nombre de EL PODERDANTE la cesión de los derechos fiduciarios en favor de la empresa VINCULO URBANO SAS identificada con NIT 900.241.993-0.

**DECIMO:** Para que celebre en nombre de EL PODERDANTE, la firma de la Escritura de Transferencia a la FIDUCIARIA. ✓

**DÉCIMO PRIMERO:** Para qué celebre en nombre de EL PODERDANTE, con la

FIDUCIARIA, el respectivo contrato de comodato precario.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Para que firme con la FIDUCIARIA el contrato de FIDUCIA a título de FIDUCIA MERCANTIL.

**DÉCIMO TERCERO:** Para que represente a EL PODERDANTE ante cualesquiera corporaciones, funcionarios o empleados del orden judicial o del administrativo en cualesquiera juicios, actuaciones, actos, diligencias o gestiones en que EL PODERDANTE tenga que intervenir directa o indirectamente, sea como demandante o como demandado o como coadyuvante de cualquiera de las partes, sea para iniciar o seguir o finalizar tales juicios, actuaciones, actos, diligencias o gestiones. -----

**DÉCIMO CUARTO:** para que reciba, desista, concilie y/o transija en las gestiones o reclamaciones en que intervenga a nombre de EL PODERDANTE, de los recursos que en ellos interponga y de las articulaciones de incidentes que promueva. -----

**DECIMO QUINTO:** Para que, en caso de enajenación, gravamen, limitación o adquisición de inmuebles destinados a vivienda, pueda dar cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1.996 y manifestar, bajo la gravedad del juramento, la afectación o no de los inmuebles como vivienda familiar, así como el estado civil de EL PODERDANTE. -----

**DECIMO SEXTO:** Para que represente a EL PODERDANTE ante sociedades fiduciarias y comités fiduciarios, en los fideicomisos o encargos fiduciarios en los que tenga participación, con facultad expresa para solicitar rendición de cuentas, ceder total o parcialmente su participación en ellos a favor de personas naturales o jurídicas o de otros patrimonios autónomos, cobrar y recibir el producto de sus inversiones fiduciarias, expedir paz y salvos y adelantar todas las gestiones que estime pertinentes para la adecuada representación de sus intereses en esas inversiones. -----



**DECIMO SÉPTIMO:** Para que, en general, asuma la personería de EL PODERDANTE siempre que lo estime conveniente de manera que en ningún caso quede ella sin representación en los tramites y procesos pertinentes a la constitución de la fiducia de parqueo y la cesión o transferencia a título de Fiducia Mercantil del inmueble a los que se refiere este documento. -----

**DECIMO OCTAVO:** Para que otorgue poderes especiales, para realizar ante autoridades competentes del país en sustitución del PODERDANTE la solicitud y todos los trámites relacionados con Licencias de Construcción, solicitudes de factibilidad de servicios públicos, Certificaciones de Planeación, Certificados de Cabidas y Linderos, y todo tipo de permisos y licencias -----

**DECIMO NOVENO:** para representar a EL PODERDANTE ante la DIAN, para adelantar los trámites inherentes a la firma de declaraciones (IVA, RETENCION EN LA FUENTE, IMPUESTOS, ETC).-----

**VIGESÍMO:** para que celebre ampliamente en nombre de EL PODERDANTE, contratos de compraventa, cesión o transferencia a título de Fiducia Mercantil, mejoras, de permuta, dación en pago, hipoteca, donación, etc, de este inmueble.-  
-----

**VIGESÍMO PRIMERO:** en general para que asuma la personería de EL PODERDANTE cuando lo estime conveniente y necesario, de tal modo que en ningún caso estos queden sin representación en los actos públicos o privados relacionados con el inmueble en referencia y en que estén en juego sus intereses personales o patrimoniales. -----

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:**

Se advirtió al otorgante: -----

- 1.- Que las declaraciones emitidas por el deben obedecer a la verdad. -----
- 2.- Que es responsable penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.-----
- 3-Entiende las consecuencias de mandato General Art 2156. La otorgante hace

64

Nº . 8143<sup>5</sup>

constar que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, su estado civil, el número de su documento de identidad y declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia, asume la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la Ley y sabe que los Notarios responden de la regularidad formal de las escrituras públicas, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes.

LEIDO el presente instrumento, la otorgante estuvo de acuerdo con él, lo aceptó en la forma como está redactado y en testimonio de que le da su aprobación y asentimiento, lo firma

**EL PODERDANTE**  
**JORGE HERNAN MARTINEZ RAMIREZ**  
**CC. 19.465.210 expedida en Bogotá**

*State of Ohio*  
*Hamilton County*

*On this September 21, 2021, before me a notary public, the undersigned officer, personally appeared Jorge H Martinez, known to me to be the person whose name is subscribed to the within instrument, an acknowledged that he executed the same for the purposes therein contained.*  
*In witness hereof, I hereunto set my hand and official seal.*



Krishna J. Mahadevan, Attorney at Law  
Notary Public, State of Ohio  
My Commission Has No Expiration Date  
Sec 147.03 RC

**Krishna Mahadevan**  
*Attorney at Law / Notary Public*

**LA APODERADA**  
**JENNY GONZALEZ SANCHEZ**  
**CC. 35.455.176 expedida en Usaquén**



Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

163

# APOSTILLE

N<sup>o</sup> . 8143

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: United States of America

This public document

2. has been signed by Krishna Mahadevan

3. acting in the capacity of Attorney at Law, Notary Public, State of Ohio

4. bears the seal/stamp of Notary Public, State of Ohio

## CERTIFIED

5. at Columbus, Ohio

6. September 24, 2021

7. by the Secretary of State of Ohio.

8. No. A294237

9. Seal/Stamp:

10. Signature:



A handwritten signature in cursive script that reads "Frank LaRose".

Frank LaRose  
Secretary of State of Ohio



Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

MARIANA BAÑOS  
Traductora e intérprete Oficial Inglés-Español-Inglés  
Auxiliar de la Justicia  
Ministerio de Justicia  
Ministerio de Relaciones Exteriores  
República de Colombia

Nº . 8143 <sup>166</sup>

Al final del poder amplio y suficiente hay sello que dice: Estado de Ohio, Condado de Hamilton. Firmado y jurado ante mí este 21 de septiembre de 2021, por Jorge Hernán Martínez Ramírez. Firma y sello de Krishna J. Mahadevan, abogada, Notario Público del Estado de Ohio, cuya comisión no tiene fecha de vencimiento, Sec 147.03 RC.

ESTADO DE OHIO  
DEPARTAMENTO DE ESTADO

**APOSTILLA**

(CONVENCIÓN DE LA HAYA, OCTUBRE 5 DE 1961)

1. PAÍS: ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ESTE DOCUMENTO PÚBLICO

2. FUE FIRMADO POR: KRISHNA MAHADEVAN

3. ACTUANDO EN CALIDAD DE: ABOGADA, NOTARIO PÚBLICO, ESTADO DE OHIO

4. CON EL SELLO: NOTARIO PÚBLICO, ESTADO DE OHIO

**CERTIFICADO**

5. EN: COLUMBUS, OHIO

6. FECHA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021

7. POR: SECRETARIO DE ESTADO, ESTADO DE OHIO

8. Nº: A294237

9. SELLO: HAY SELLO DEL ESTADO DE OHIO

10. FIRMA: DEL SECRETARIO DE ESTADO DE OHIO, Frank LaRose

Esta Apostilla solamente certifica la autenticidad de la firma del funcionario que firmó el documento, la calidad en que el signatario del documento ha actuado y, en su caso, la identidad del sello o timbre del que el documento público está revestido.

Esta Apostilla no es válida para ser utilizado en los Estados Unidos de América, sus territorios ni sus posesiones.

Por medio de la presente certifico que el documento anterior es una traducción fiel y completa a mi leal saber y entender. 2021171

E-mail: mbanos@gmail.com

Bogotá, 29 de noviembre de 2021

  
MARIANA BAÑOS  
Traductor e Intérprete Oficial  
Inglés - Español - Inglés  
Resolución 196 Feb 6 - 1990

MARIANA BAÑOS  
Traductora e Intérprete Oficial Inglés-Español-Inglés  
Auxiliar de la Justicia  
Ministerio de Justicia  
Ministerio de Relaciones Exteriores  
República de Colombia

Nº . 8143

Bogotá, D.C.  
Colombia S.A.  
29 de noviembre de 2021

#### Información Personal

Dirección Actual Carrera 18 No. 82-24 (501)  
Celular (57) 3125223704  
e-mail [mabanos@gmail.com](mailto:mabanos@gmail.com)  
Ciudad Bogotá, D.C  
País Colombia

Referencia: Documentos de: **JENNY GONZALEZ SANCHEZ** Ref: 2021171

#### Certificación

#### A quien Interese

Yo, la suscrita Mariana BAÑOS Z., certifico que he traducido el documento adjunto de **JENNY GONZALEZ SANCHEZ**, arriba referenciado, y que<sup>o</sup> he realizado dicha traducción - incluyendo los sellos; de inglés a español. También certifico que soy traductora oficial e Intérprete competente de inglés-español-inglés según Resolución No. 196 expedida en febrero de 1990 otorgada por el Ministerio de Justicia de la República de Colombia, y por el Ministerio de Relaciones Exteriores, debidamente nombrada y registrada ante las autoridades correspondientes en Colombia, S.A. Como tal, respondo por las traducciones que tienen mi firma y sello oficial en cada página.

Expedido este día 29 de noviembre de 2021, en Bogotá D.C. Colombia S.A.

  
MARIANA BAÑOS  
Traductor e Intérprete Oficial  
Inglés - Español - Inglés  
Resolución 196 Feb 6 - 1990

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Nº 8143

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:30  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505051BC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se pueda realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: MARTINEZ PUENTES Y CIA S EN C  
Nit: 830.075.754-8  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 01036303  
Fecha de matrícula: 1 de septiembre de 2000  
Último año renovado: 2020  
Fecha de renovación: 20 de abril de 2020  
Grupo NIIF: GRUPO III. Microempresas

LAS PERSONAS JURÍDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN NO TIENEN QUE RENOVAR LA MATRÍCULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INSCRIBIÓ EL DOCUMENTO QUE DA INICIO AL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, NUMERAL 2.1.3.13, CAPÍTULO SEGUNDO, TÍTULO IV DE LA CIRCULAR ÚNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cra 57 C No 67 B 28  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: jortinez@hotmail.com  
Teléfono comercial 1: 4400353  
Teléfono comercial 2: 3119809  
Teléfono comercial 3: No reportó.  
  
Dirección para notificación judicial: Cra 57 C No 67 B 28  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: jortinez@hotmail.com  
Teléfono para notificación 1: 4400353  
Teléfono para notificación 2: 3119809  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

El suscrito Notario 27 ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL que he tenido a la vista.

01 DIC. 2021





**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:30  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505851BC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

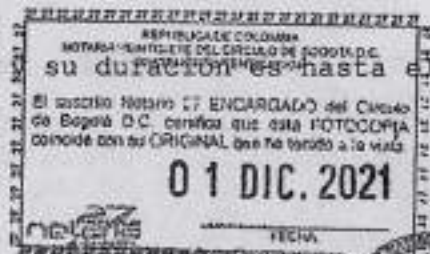
La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Escritura Pública No. 0001068 del 4 de agosto de 2000 de Notaría 44 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 1 de septiembre de 2000, con el No. 00743115 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada MARTINEZ PUENTES Y CIA S EN C.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta 4 de agosto de 2040.



**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá como objeto principal A. La prestación de servicios de asesorías jurídicas; B. La organización, coordinación y elaboración de cursos, talleres y seminarios de desarrollo humano y crecimiento personal; C. La prestación de servicios médicos; D. La producción, comercialización, mercadeo, distribución y exportación de todo tipo de productos, mercancías e insumos comerciales de libre y lícito comercio. E. La promoción de negocios, la inversión de bienes muebles e inmuebles urbanos y/o rurales y la adquisición, administración, arrendamiento, gravamen o enajenación de los mismos y darlos en garantía, la inversión en sociedades y títulos valores y en general cualquier clase de industria y el comercio en todas sus modalidades; por lo cual podrá celebrar todos los actos y contratos relacionados con estos ramos que se consideran necesarios para su normal desarrollo. Además la sociedad podrá girar, aceptar, negociar y endosar títulos valores, celebrar el contrato de cambio en todas sus modalidades, celebrar el contrato de cuenta corriente bancaria y

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:30

Recibo No. AB21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505051BC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se pueda realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

el contrato de cuenta de ahorros, dar y recibir dinero en mutuo con o sin intereses. En desarrollo de su objeto, la sociedad podrá asociarse con otra u otras personas naturales o jurídicas que desarrollen el mismo o similar objeto o que se relacionen directamente o indirectamente con este, en general, la sociedad puede ejecutar todo (sic) y celebrar todo contrato lícito, que el socio gestor considere conveniente para el logro de su objeto social.

CAPITAL

El capital social corresponde a la suma de \$ 51.000.000,00 dividido en 3.000,00 cuotas con valor nominal de \$ 17.000,00 cada una, distribuido así :

- Socio(s) gestor(es)	
Jorge Hernan Martinez Ramirez	C.C. 000000019465210
No. de cuotas: 0,00	valor: \$0,00
Emma Esperanza Puentes Torres	C.C. 000000051696548
No. de cuotas: 0,00	valor: \$0,00
- Socio(s) comanditario(s)	
Martinez Puentes Ana Maria	T.I. 000090110451112
No. de cuotas: 1.000,00	valor: \$17.000.000,00
MARTINEZ PUENTES ALVARO HERNAN	valor: \$17.000.000,00
No. de cuotas: 1.000,00	T.I. 000092090253753
Martines Puentes Maria Angelica	valor: \$17.000.000,00
No. de cuotas: 1.000,00	valor: \$51.000.000,00
Totales	
No. de cuotas: 3.000,00	



REPRESENTACIÓN LEGAL

La administración y representación legal de la sociedad conformidad con la ley corresponde a los socios gestores colectivos, y han resuelto estos de común acuerdo, delegar en el Socio Gestor, mientras viviere quien con el carácter de Gerente

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La administración y representación legal de la sociedad de conformidad

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:30

Recibo No. AB21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B216605058518C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

con la ley corresponde a los socios gestores o colectivos, y han resuelto estos de común acuerdo, delegarla en el Socio Gestor Jorge Hernan Martinez Ramirez, mientras viviere quien con el carácter de Gerente puede celebrar o ejecutar libremente sin limitación alguna y con las más amplias facultades y atribuciones todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen con la existencia y funcionamiento de la sociedad. En caso de muerte, incapacidad física y mental de carácter definitivo actuara como representante legal de la sociedad Emma Esperanza Puentes Torres.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Escritura Pública No. 0001068 del 4 de agosto de 2000, de Notaría 44 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 1 de septiembre de 2000 con el No. 00743115 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gestor Gerente	Jorge Hernan Martinez Ramirez	C.C. No. 000000019465210

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gestor Suplente Gerente.	Emma Esperanza Puentes Torres	C.C. No. 000000051696548

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 4409 del 22 de octubre de 2021 de la Notaría 44 de Bogotá D.C.	02759548 del 4 de noviembre de 2021 del Libro IX

El suscrito Notario J. ENCARGADO del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con su ORIGINAL que he tenido a la vista.

**01 DIC. 2021**



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:30  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505851BC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

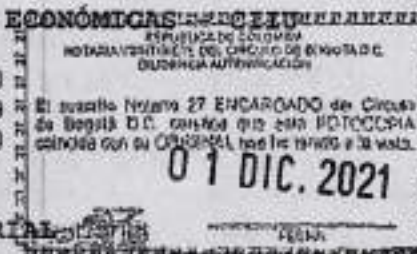
De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6810  
Actividad secundaria Código CIIU: 8699  
Otras actividades Código CIIU: 6910



**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DAN, el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 116.715.000  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6810

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:30

Recibo No. AB21660505

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505051BC**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/cartificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/cartificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 4 de noviembre de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 4 de noviembre de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición



Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999



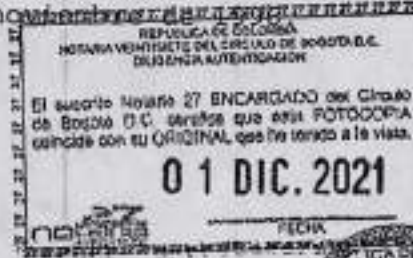
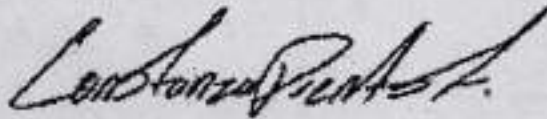
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:30  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505851BC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 2021.





Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Nº . 8143

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29  
Recibo No. A921660505  
Valor: \$ 5,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

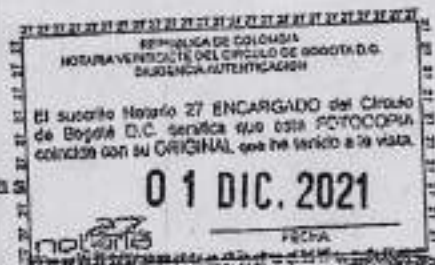
CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: VINCULO URBANO SAS  
Nit: 901.241.993-0 Administración : Direccion  
Seccional De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matricula No. 03047375  
Fecha de matrícula: 2 de enero de 2019  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2021  
Grupo NIIF: GRUPO III. Microempresas



UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Diagonal 59 24 A 15  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: vinculourbanosas@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 4673342  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: 3165246509

Dirección para notificación judicial: Cr 4 A No. 54 02 Of 401  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: vinculourbanosas@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 3165246509  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.





Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AS21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791X

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código; para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SIN NUM del 2 de enero de 2019 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 2 de enero de 2019, con el No. 02410992 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada VINCULO URBANO SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra indefinida.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA VENTURA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
BRANCHA AUTÓNOMA DE BOGOTÁ

El suscrito Notario Encargado del Circuito de Bogotá D.C. certifica que esta FOTOCOPIA coincide con el ORIGINAL que he tenido a la vista.

01 DIC. 2021

disuelta y su duración es

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto estructurar, gerencia, venta y construcción de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda, comercio, servicios e industria. Objeto social: la sociedad tendrá por objeto principal el desarrollo de las siguientes actividades: 1. El desarrollo de todas las actividades económicas relacionadas al sector de la construcción como: gerencia de proyectos, estructuración, administración, promoción, desarrollo, venta y comercialización todo tipo de proyectos inmobiliarios públicos o privados. La asesoría, prestación de servicios y ejecución de estudios de factibilidad económica, técnica, y comercial para la realización de proyectos de finca raíz. Actividades de ingeniería y arquitectura en todas sus ramas. 2. La construcción de todo tipo de edificaciones, obras civiles y bienes inmuebles en general, así como la realización en ellos de, mejoras, ampliaciones, remodelaciones, reparaciones etc., en terrenos o inmuebles propios o de terceros, o en participación con estos, bajo cualquiera de las formas contractuales permitidas por la ley. 3. La compra, venta, arrendamiento o explotación económica a cualquier otro título, administración, proyección, diseño, usufructo, de bienes muebles o inmuebles, proyectos urbanísticos y de vivienda, incluidos los de interés social y toda clase de edificaciones con cualquier destinación lícita. 4. El desarrollo de actividades comerciales o de inversión relacionadas con la finca raíz y que puedan incrementar su productividad en la medida que las leyes lo permitan en todo caso con



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AB21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sujeción a ellas. 5. La ejecución de obras de urbanización y/o parcelaciones en bienes propios o de terceros, bien sea para lotear o construir posteriormente cualquier clase de edificaciones. 6. En el desarrollo de su objeto social podrá participar en empresas o actividades industriales y comerciales o extranjeras mediante aportes, asesorías, o, de cualquier modo. Emitir bonos dentro de las permisiones legales, títulos valores y demás efectos representativos. Fusionarse por absorción o por creación con otra u otras sociedades que tengan el mismo objeto o escindirse o transformarse en otro tipo de sociedades según la ley 1258 del 2008, o cualquiera que la modifique o derogue. La compañía podrá tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los activos o fondos necesarios para el desarrollo de la empresa; constituir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas destinadas a la realización de las actividades comprendidas en el objeto social y tomar interés como participe o asociada o accionista. Ejecutar toda clase de contratos, actos y otras operaciones de carácter civil, comercial o administrativo, que guarden relación de medio a fin con el objeto expresado en el presente artículo. Parágrafo. En desarrollo de su objeto social principal, la sociedad podrá llevar a cabo todos los actos y suscribir todos los contratos directamente relacionados con su objeto social y todos los actos y contratos que el objeto sea ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones legales y convencionales que se deriven de su actividad.

CAPITAL

\* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor : \$1.000.000.000,00  
No. de acciones : 1.000.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor : \$814.400.000,00  
No. de acciones : 814.400,00  
Valor nominal : \$1.000,00

\* CAPITAL PAGADO \*

El presente libro 27 REGISTRADO del Circulo de Bogotá D.C. contiene 010 NVA POTOCORPA expedido con su ORIGINAL que he pasado a 23 vols.

01 DIC. 2021

FECHA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AB21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor : \$814.400.000,00  
No. de acciones : 814.400,00  
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la Sociedad estará a cargo de: (i) el Representante Legal principal, y (ii) Un Representante Legal suplente (el Representante Legal, y el Representante Legal suplente serán referidos de manera genérica y conjunta como los "Representante Legal").

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Sin perjuicio de lo establecido en los presentes estatutos, las funciones de los representantes legales: (A) ejercer la representación legal, tanto judicial como extrajudicial de la sociedad; (B) realizar todos los actos y celebrar todos los contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad con excepción de los atribuidos expresamente en estos estatutos a la asamblea general de accionistas y a la junta directiva, incluyendo pero sin limitarse a (I) enajenar a cualquier título los bienes sociales muebles o inmuebles, salvo una enajenación total de los activos sociales, pignorarlos, hipotecarios y/o alterar la forma de los bienes raíces, por su naturaleza o por su destino, con las restricciones previstas en estos estatutos; (II) comparecer en juicio directamente o por medio de apoderado en representación de la sociedad; transigir y comprometer los negocios sociales, de cualquier naturaleza que fueren, (III) desistir o interponer todo género de recursos; (IV) recibir dinero en mutuo, abrir cuentas bancarias, hacer depósitos y girar contra ellas; (V) firmar letras, pagarés, cheques, giros, libranzas o cualesquiera otros documentos así como negociar estos instrumentos, cobrarlos, endosarlos, girarlos, descargarlos, etc.; (C) nombrar a los empleados cuya designación no corresponda a otros órganos administrativos, y celebrar con ellos los respectivos contratos de trabajo; (D) cuidar de la oportuna recaudación de los dineros de la sociedad y atender oportunamente el cumplimiento de las obligaciones en representación de la misma; (E)

P2



Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Virtual

Nº. 8143

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadosalectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadosalectronicos) y dígitelo el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

convocar a reuniones ordinarias y extraordinarias de la junta directiva y de la asamblea general de accionistas por iniciativa propia o cuando lo soliciten los accionistas que representen, por lo menos, el 20% de las acciones suscritas y pagadas: (F) presentar a la junta directiva en sus sesiones ordinarias, cuentas comprobadas de su gestión presentando para tal efecto los estados financieros de propósito general cortados al fin del ejercicio junto con sus notas, un proyecto de distribución de utilidades, los dictámenes y demás informes emitidos por el revisor fiscal o por el contador público sobre los estados financieros, y un informe de gestión; (G) presentar ante la junta directiva balances periódicos de prueba, y presentarle los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y con las actividades sociales; (H) reportar a la junta directiva sobre las reclamaciones, inicio de investigaciones, procesos judiciales o administrativos, incluyendo litigios, que sean instaurados en contra de la sociedad. Parágrafo. Los representantes legales deberán solicitar autorización previa de la junta directiva para suscribir cualquier contrato, acto, negocio, ~~cuando la cuantía sea superior a (64 SMMLV) sesenta y cuatro millones de pesos mensuales legales vigentes.~~ cuando la cuantía sea superior a (64 SMMLV) sesenta y cuatro millones mensuales legales vigentes.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

01 DIC. 2021

Mediante Documento Privado No. SIN NUM del 2 de enero de 2019 Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio de Bogotá el 2 de enero de 2019 con el No. 02410992 del Libro IX, se designó

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Uribe Granados Juan Fernando	C.C. No. 000001090398289
Suplente	Madariaga La Roche Martin Julian	C.C. No. 000001090411801



REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AR21660505

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

DOCUMENTO

Acta No. 2 del 14 de diciembre de 2019 de la Asamblea de Accionistas  
Acta No. 4 del 9 de diciembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas

INSCRIPCIÓN

02534388 del 18 de diciembre de 2019 del Libro IX  
02644872 del 16 de diciembre de 2020 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

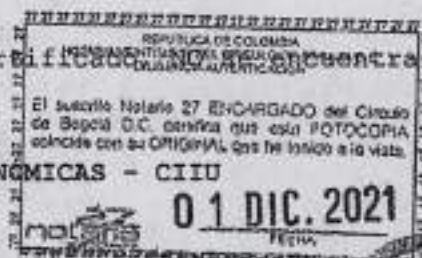
Dé conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111  
Actividad secundaria Código CIIU: 4312  
Otras actividades Código CIIU: 8299



TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29  
Recibo No. AB21660505  
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C792E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrito en el formulario RUES:  
Ingresos por actividad ordinaria \$ 0  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 8299

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 19 de abril de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

RECEBIDO POR EL ENCARGADO DEL CIRCUJO DE BOGOTÁ C.C. SERVICIO AL CLIENTE FOTOCOPIA COMPARADO CON SU ORIGINAL QUE HA SERVIDO A SU VOTO.  
Firma: \_\_\_\_\_  
Fecha: 01 DIC. 2021

Este certificado refleja la situación jurídica registrada de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.



Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de diciembre de 2021 Hora: 11:01:29

Recibo No. AB21660505

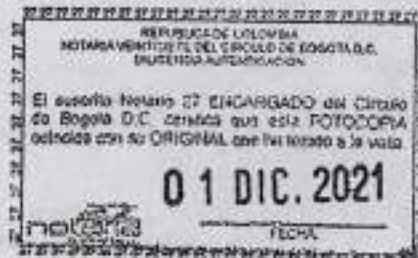
Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21660505C791E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

*Concedida*





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION Nº . 8143  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111992351015957

Nro Matrícula: 50C-1284154

Página 1 TURNO: 2021-734442

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 07:54:45 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 20-01-1992 RADICACIÓN: 1992-5281 CON: SIN INFORMACION DE: 13-01-1992  
CODIGO CATASTRAL: AAA0057JNRUCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA CONSTRUIDA LOTE MARCADO CON EL N. 12 DE LA MANZANA 30 CON UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 440.62 V2 Y LINDA: NORTE: EN EXTENSION DE 23.50 METROS CON EL LOTE MARCADO CON EL N. 11 DE LA MISMA MANZANA; SUR: EN IGUAL EXTENSION DE 23.50 METROS CON EL LOTE MARCADO CON EL N. 13 DE LA REFERIDA MANZANA; ORIENTE, EN EXTENSION DE 12 METROS CON LA CARRERA 33 DEL PLANO URBANO DE BOGOTA Y POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 12 METROS CON EL LOTE MARCADO CON EL N. 28 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :  
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

R.F.S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A INVERSIONES LA CANDELARIA LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 1617 DEL 20-10-83 DE LA NOTARIA 31. DE BOGOTA, REGISTRADA EL ...ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 170 DEL 30-02-84 NOTARIA 31. DE BOGOTA..... ESTE HUBO POR COMPRA QUE HIZO A PEDRO CASTIBLANCO BAR ERA, SEGUN ESCRITURA N. 0231 DEL 15-03-83 NOTARIA 28. DE BOGOTA, ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 581 DEL 06-06-83., ACLARADA NUEVAMENTE LA 581 POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.1617 DEL 20-10-83. NOTARIA 31. DE BOGOTA PEDRO CASTIBLANCO BARRERA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION COMPRA QUE HIZO A ADELA GALINDO SEGUN ESCRITURA N. 1278 DEL 29-03-46 DE LA NOTARIA 3. DE BOGOTA, REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO, N. 6584 DE 1.946 FOLIO #65149.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
2) KR 49 91 35 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CARRERA 33 89-55

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-09-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4433 del 23-08-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CIA. DE INVERSIONES BOGOTA

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111992351015957

Nro Matrícula: 50C-1284154

Página 2 TURNO: 2021-734442

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 07:54:45 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4433 del 23-09-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4433 del 23-08-1957 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

A: SU ESPOSA E HIJOS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
La guarda de la fe publica

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-06-1981 Radicación:

Doc: DECLARACIONES CONSTRUCCION del 05-06-1981 JUEZ 5. C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-08-1993 Radicación: 60553

Doc: ESCRITURA 4007 del 02-08-1993 NOTARIA 25A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA NO. 4133 DE 23-08-57 EN CUANTO A CITAR EN FORMA CORRECTA LA NOMENCLATURA

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

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-1993 Radicación: 60555

Doc: ESCRITURA 3882 del 26-07-1993 NOTARIA 25A. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

A: SU ESPOSA E HIJOS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-08-1993 Radicación: 62974

Doc: ESCRITURA 6134 del 04-08-1993 NOTARIA 5A. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$40,000



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION N° . 8143  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 211111992351015957

Nro Matrícula: 50C-1284154

Página 3 TURNO: 2021-734442

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 07:54:45 AM

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

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

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-08-1995 Radicación: 1995-65404

Doc: ESCRITURA 0603 del 11-04-1995 NOTARIA 39 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ALBA HERNANDEZ JORGE ENRIQUE

DE: MORALES DE ALBA AMELIA

A: ALBA DE GARCIA MARTA ELSSY

X

A: ALBA MORALES CLAUDIA

X

A: ALBA MORALES JORGE AURELIO

CC# 17312747 X

A: MORALES DE ALBA AMELIA

CC# 20133882 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-01-1996 Radicación: 1996-5220

Doc: ESCRITURA 1837 del 22-08-1995 NOTARIA 44 de STAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALBA DE GARCIA MARTHA ELSY

CC# 41641079

DE: ALBA MORALES CLAUDIA HELENA

CC# 21236259

DE: ALBA MORALES JORGE AURELIO

CC# 17312747

DE: MORALES DE ALBA AMELIA

CC# 20133882

A: PAREJA VALLEJO LUIS GUILLERMO

CC# 7533393 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-07-1997 Radicación: 1997-61234

Doc: ESCRITURA 1499 del 26-06-1997 NOTARIA 39 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$122,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PAREJA VALLEJO LUIS GUILLERMO

CC# 7533393

A: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN

CC# 19465210 X

A: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA

CC# 51696548 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-07-1997 Radicación: 1997-61234



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111992351015957

Nro Matrícula: 50C-1284154

Página 4 TURNO: 2021-734442

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 07:54:45 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1499 del 26-08-1997 NOTARIA 39 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN CC# 19465210 X

DE: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA CC# 51696548 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-10-2000 Radicación: 2000-78655

Doc: ESCRITURA 1244 del 04-09-2000 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN CC# 19465210

DE: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA CC# 51696548

A: MARTINEZ PUENTES Y CIA. S. EN C. NIT# 8300757548 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-12-2002 Radicación: 2002-102591

Doc: ESCRITURA 2044 del 18-11-2002 NOTARIA 39 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$85,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

A: MARTINEZ RAMIREZ JORGE HERNAN CC# 19465210

A: PUENTES TORRES EMMA ESPERANZA CC# 51696548

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

DIRECCION CARRERA 83 N. 89-55 ENMENDADO VALE TC.5856 CDG OGF—

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-16635 Fecha: 30-09-2021

EN EL CAMPO DE PERSONAS SE CORRIGE NOMBRE DE RAZON SOCIAL TITULAR VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2021-16635

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

176



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION Nº . 8143  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111992351015957

Nro Matrícula: 50C-1284154

Página 5 TURNO: 2021-734442

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 07:54:45 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-734442

FECHA: 11-11-2021

EMITIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

DE REGISTRO

La guarda de la fe pública



Notaria 27  
Manuel Castro Blanco



**ESPACIO**

**EN**

**BLANCO**

177

# NOTARÍA VEINTISIETE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

4092



## N.º 8143

ESCRITURACION

En Bogotá D.C. 2021-12-01 13:22:10  
Ante ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ  
compareció: GONZALEZ SANCHEZ JENNY  
C.C. 35455176  
Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. ESCRITURA N° 8143



a9h71



X   
\_\_\_\_\_  
FIRMA

ESCRITURACION

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012


En Bogotá D.C. 2021-12-01 13:22:10  
Ante ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ  
compareció: URIBE GRANADOS JUAN FERNANDO  
C.C. 1090398289



a9h72



autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. ESCRITURA N° 8143

X   
\_\_\_\_\_  
FIRMA

ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ  
NOTARIA 27 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

11509 del 26/11/2021

C.C. 35455176

Apellidos y nombres Registraduría

Apellidos y nombres cédula

**GONZALEZ SANCHEZ**

**JENNY**

Fecha y lugar de expedición

**01-ene.-2030**

Fecha nacimiento

**1956/07/06**

Sexo

**FEMENINO**

Vigencia

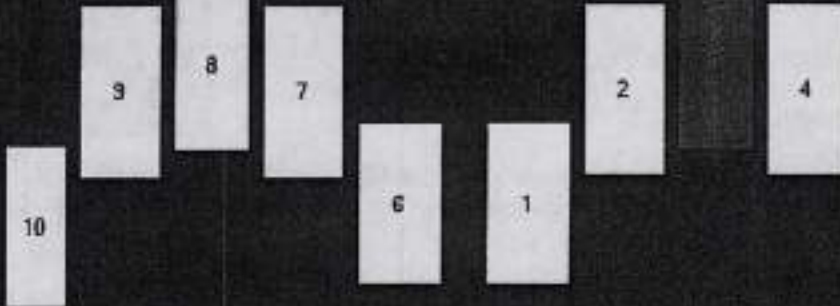
**Huella con mala calidad en la Registraduría,  
seleccione otro dedo**

Nº . 8143



**Meñique Derecho**

**Huella con mala calidad en la Registraduría  
seleccione otro dedo**



Nº. 8143

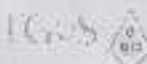




Nº. 8143



179



# República de Colombia



## Nº. 8143

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES (8143) DEL PRIMERO (1º) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) DE LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

PO004538559 - PO004538560 - PO004538561 - PO004538562 - PO004538563 - PO004538564 - PO004538565



Derechos: Resolución No. 0536 del 22 de enero de 2021, modificada por la Resolución No. 545 del 25 de enero de 2021 de la Superintendencia y Notariado y Registro.

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS: \$4.133.462

SUPERINTENDENCIA \$30.000

FONDO NOTARIADO \$30.000

IMPUESTO DEL IVA \$837.904

Los Comparecientes,



**CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ,**

C.C. No.

TELÉFONO:

DIRECCIÓN:

ESTADO CIVIL:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRONICO:

En su calidad de representante legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO 4991 LOFT**, NIT **830.053.036-3**

THOMAS PÉREZ & CIA  
7825170110 30-08-21 PO004538559

*Jenny*  
JENNY GONZALEZ SANCHEZ

C.C. No. 35.455.176 USQVIM

TELÉFONO: 2175326564

DIRECCIÓN: Calle 106 # 48-08 Apto 305

ESTADO CIVIL: CASADA con sociedad conyugal vigente

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Dentista.

CORREO ELECTRONICO: millangony@gracil.com

Quien obra en nombre y representación de la sociedad MARTINEZ PUENTES Y CIA S. en C, NIT 830.075.754-8

*Juan*  
JUAN FERNANDO URIBE GRANADOS

C.C. 1.090.398.289

Representante Legal de la sociedad VINCULO URBANO SAS, NIT901.241.993-0



*Angela*

ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ

NOTARIA VEINTISIETE ENCARGADA DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



República de Colombia

cadena

Plant notarial para sus certificaciones de copias de escritura pública, certificaciones y promesas del cartón notarial



**Notaria 27**  
Manuel Castro Blanco



Ca406096778

**COPIA ESPECIAL AUTENTICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 8143 DE DICIEMBRE 1 DE 2021, SE EXPIDE EN OCHO (8) FOLIOS UTILES, TOMADA DE SU ORIGINAL CONFORME AL ARTICULO 79 Y 80 DEL DECRETO 960 DE 1970 Y EXPEDIDA EN PAPEL DE SEGURIDAD SEGÚN ARTICULO 2.2.6.13.1.1. DEL DECRETO 1069 DE 2015.**

**LA PRESENTE COPIA SE EXPIDE CON DESTINO A:**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS**

**EN BOGOTA D.C., HOY 16/12/2021**  
Hora de Impresión 9:47:51 a. m.

  
Jacqueline Arzola Poveda  
Secretaría  
NOTARIA 27 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
Delegada Decreto 1534/99  
Para Autorizar copias

**NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN QUE SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA AUTORIZACIÓN E INTERVENCIÓN DEL NOTARIO CONFORME A LA LEY ES ILEGAL Y PUEDE CAUSAR SANCIÓN PENAL.**

Cra 15 No 75 - 24  
Tels (57 1) 2179511-2179527-2179514  
Bogota, D.C.

Ca406096778



03-11-21

COPIA ESPECIAL AUTENTICA