



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ S.E.

SECRETARÍA DE VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2010 modificada por el artículo 165 del Decreto 0019 de 2012, presento la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entiende que estos han sido debidamente revisados. La actividad de enajenación de inmuebles podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2186 de 2010 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 reemplazarlos de conformidad con lo requerido en cualquier momento, para que los corte o adote, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y poitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 3 del Decreto Reglamentario 2186 de 2010.

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>INVERSIONES PANORAMIA SAS</b>		2. Identificación Número <b>NIT 900.568.503-6</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES</b>		4. Identificación del representante legal <b>80.199.463</b>	
5. Dirección <b>CALLE 72 # 7 - 64 PISO 2</b>		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2013091</b>	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>inversionespanoramia@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>6013257171</b>	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>VISSANI APARTAMENTOS</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa <b>TORRE 4</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación. <b>76 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 25B No.71-18</b>		13. Localidad - UPE <b>Fontibón - UPZ 110 CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL</b>	
14. Estado <b>5</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>185</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-3-23-0377</b>	Fecha de ejecución <b>30-ene.-2023</b>	Cursurib <b>3</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-0172</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>8.881,67</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>57.611,58</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>12.936,95</b>		21. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	
22. Afectación por fenómenos de erosión en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N° -</b>	
24. Cielo(s) <b>AAA0160FLWW</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-2142670</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-mar.-2025</b>	
28. Está sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>2478</b>	Fecha <b>03-NOVIEMBRE 2021</b>
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Escritura número <b>1898</b>	Fecha <b>14-may.-2019</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTÁ</b>	Escritura o Contrato número <b>3-1 9580</b>
31. Tiene Fidejura de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTÁ</b>	Contrato <b>2-3 98919</b>
		Fecha <b>24-may.-2021</b>	Vigencia <b>24-nov.-2022</b>
		Prórroga <b>24 mayo 2024</b>	

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

- Copia de todo de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuyo 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 los 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 voyan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste sea diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soporte contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cito a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

**JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**

Nombre y firma del solicitante  
Persona natural/representante legal de la persona jurídica o apoderado

Observaciones: *CCP*

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°**  
**4 00020230036**

**FECHA**

**03 MAR 2023**

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:

*Laura Moque*

**127 MAR 2023**

Nombre y firma del funcionario  
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fidejura, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha antes indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación, (Artículo 1, Decreto 2186/06 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 oportuna, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los tomadores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adjudicación (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 30 de 2021.

PM05-FC86-V14

Calle 52 Nº 13 - 64 Teléfono: 3581600 extensión 6006 - www.habitabogota.gov.co

SECOPE APARADOR STRA DEL A BIRAT  
AL RESPONSABLE DEL AREA JR.  
**1-2023-8970**  
Fecha: 2023-03-03 15:56:27  
Anejos: 17411 CD  
Fotos:  
ASUNTO: RADICACION DE DOCUMENTOS  
REGISTRO DE ENAJENACION  
Desjino: SURD PREY SEGUIMIENTO  
Tipo: CON RADICACION ENTRADA  
Origen: INVERSIONES PANORAMIA SAS



SOLICITANTE: <u>INVERSIONES PANORAMICI SAS.</u>				
Nombre del Proyecto: <u>USANI APARTAMENTOS ET. 4.</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el registro se encuentre activo SIDIVIC.	✓		
Radificaciones anteriores	El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		Pública Torre 4
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	✓		
	El solicitante es único titular del dominio.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica.	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura.	✓		
	Identifica al (los) enajenante(s).	✓		
	La información corresponde al proyecto.	✓		
	El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	✓		
Cuando el inmueble es el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	Formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	✓		
	Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	Formato Presupuesto Financiero de Ingresos y Gastos- PM05-FO121, validar Área del lote y Área de construcción según licencia aportada, debidamente diligenciados.	✓		
	Información coherente con los demás soportes.	✓		
	Formato Presupuesto Financiero del Flujo de caja - PM05-FO122 en miles y periodos bimestrales.	✓		
	Soportes contables: Estados financiero (Balance General, Estado de Resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	✓		
	El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	✓		
	Soporte créditos particulares y/o financieros.	✓		
	Créditos de particulares certificado por contador público o aparecen en las notas contables.	✓		
	Créditos de particulares indican su destino.	✓		
	Formato Presupuesto financiero de ventas - PM05-FO123. Información de ventas para todas las unidades.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	✓		
	Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	✓		
	La licencia corresponde al proyecto.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la curaduría.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124.	✓		
Forma de presentar los documentos.	En casos de afectación por renovación en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras de mitigación, y la licencia indica que no requiere Fase II con el concepto del FOPAE (o IDGGER).	✓		
	Formatos impresos correcta y completamente.	✓		
	Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	✓		
	Todos los campos pertinentes diligenciados.	✓		
	Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexas.	✓		
	Documentos debidamente firmados.	✓		
Documentos legibles.	✓			
Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓			





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Sede Principal

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE  
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1048, foliados y legados al final de la carpeta.	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>
--	--------------	--------------	--------------

2. VISITA A OBRAS DE MITIGACIÓN POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA MEDIA O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la licencia de construcción del proyecto.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Que incluyan recomendaciones de las obras de mitigación, planos, firmas.			
Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto			
OBSERVACIONES			
<del> </del>			
<del> </del>			
<del> </del>			
<del> </del>			

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Moque c.c. 1233891291  
 Fecha de verificación: 03-03-2023. Firma del profesional: Laura Moque

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:   
 Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
 C.C: \_\_\_\_\_

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. AA23417615

Valor: \$ 7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69

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.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: INVERSIONES PANORAMIA S.A.S  
Nit: 900568503 6  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matricula No. 02268720  
Fecha de matrícula: 26 de octubre de 2012  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 24 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cl 75A 66 46 Of 521 To  
Empresarial Cc Metropolis 75A  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [inversionespanoramia@gmail.com](mailto:inversionespanoramia@gmail.com)  
Teléfono comercial 1: 3257171  
Teléfono comercial 2: 3257171  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 75A 66 46 Of 521 To  
Empresarial Cc Metropolis 75A  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: [inversionespanoramia@gmail.com](mailto:inversionespanoramia@gmail.com)  
Teléfono para notificación 1: 3115312198  
Teléfono para notificación 2: 3257171  
Teléfono para notificación 3: No reportó.



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. AA23417613

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69**

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.

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 Documento Privado del 10 de octubre de 2012 de Asamblea Constitutiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de octubre de 2012, con el No. 01676252 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

**OBJETO SOCIAL**

En desarrollo de su objeto la sociedad podrá efectuar la construcción de toda clase de obras sobre bienes inmuebles para vivienda, construcción de obras civiles, urbanizar terrenos, celebrar y efectuar en su propio nombre o por cuenta de terceros todos los actos, contratos y operaciones comerciales, industriales y financieras sobre bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para el logro de los fines que ella persigue o que puedan favorecer, desarrollar o contribuir al cabal desarrollo de su objeto social; podrá avalar obligaciones de terceros siempre que con ello reporte beneficio a la sociedad; podrá adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, pignorarlos, hipotecarlos, darlos en prenda, transformarlos, depositarlos, arrendarlos, etc. Según el caso; podrá e importar y exportar toda clase de bienes relacionados con su actividad, efectuando directamente o a través de quien considere conveniente todos los trámites legales de rigor; para tales efectos; podrá realizar toda clase de operaciones con títulos valores, tales como girar, aceptar, endosar, descontar, protestar, dar en garantía, etc.; podrá dar y recibir en mutuo, con o sin

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. AA23117615

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761563A63

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.

intereses, con o sin garantía según conveniencia ; podrá celebrar contratos de cuenta corriente, de ahorros, de crédito y en general contratos de todo tipo con entidades financieras y aseguradoras, podrá promover, asesorar, participar, organizar, dirigir, financiar, etc., sociedades que tengan un objeto social similar o complementario del suyo o llevar con o sin ellas negocios que faciliten, complementen, fomenten etc., el desarrollo del objeto social; podrá transigir, desistir y recurrir decisiones arbitrales y de peritazgo de acuerdo con la ley en las cuestiones en que la sociedad tenga interés, en sus relaciones entre socios, entre la sociedad y los socios y respecto de terceros efectuando todos los actos a que por tal motivo haya lugar, podrá ejecutar cualquier actividad comercial o civil lícita sin limitación alguna. Ninguna enunciación de las incluidas en la presente cláusula es limitativa, por lo tanto las no incluidas pueden llevarse a cabo válidamente mientras no contraríen el objeto social y por lo tanto sean necesarias o convenientes para su desarrollo.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor	:	\$53.348.664.000,00
No. de acciones	:	53.348.664.000,00
Valor nominal	:	\$1,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor	:	\$53.348.664.000,00
No. de acciones	:	53.348.664.000,00
Valor nominal	:	\$1,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor	:	\$53.348.664.000,00
No. de acciones	:	53.348.664.000,00
Valor nominal	:	\$1,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. AA23417615

Valor: \$ 7.200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69**

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.

La sociedad tendrá un Gerente quien será el encargado de la gestión de los negocios sociales y representarán a la sociedad. Tendrá todas las facultades administrativas y dispositivas inherentes al cumplimiento desarrollo del objeto social. Adicionalmente, la sociedad contará con uno o varios suplentes del Gerente, quienes tendrán todas las funciones de Representante Legal, en ausencia temporal, transitoria o definitiva del Gerente o en cualquier momento. De igual forma la sociedad contará con dos (2) Representantes Legales para asuntos judiciales, quienes representarán a la sociedad única y exclusivamente en los asuntos para los cuales queda facultado.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Las atribuciones y facultades de los representantes legales son las siguientes: 1) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. 2) Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la ASAMBLEA de accionistas. 3) Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades. 4) Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la sociedad. 5) Celebrar operaciones bancarias. 6) Hacer toda clase de operaciones con títulos valores. 7) Transigir y comprometer los negocios sociales, siempre que se limiten a su giro ordinario. 8) Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos de la empresa. 9) Velar porque los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes. 10) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, señalar las funciones que les correspondan y fijar su remuneración cuando no sea atribución directa de la Asamblea. 11) Celebrar todos los actos y contratos que requiera la compañía para el desarrollo de su objeto social y 12) Con autorización previa de la Asamblea General de Accionistas, podrá avalar obligaciones de terceros, constituir a la sociedad como garante de obligaciones, contraer créditos, enajenar inmuebles de la sociedad, darlos en prenda, gravarlos o hipotecarlos. A su vez los Representante Legales para asuntos judiciales tendrán las siguientes facultades: 1. Recibir toda clase de notificaciones de actuaciones, investigaciones y demandas presentadas o iniciadas contra las sociedad en cualquier clase de actuación o proceso judicial, extrajudicial o administrativo. 2. Representar a la sociedad en toda

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. A23417615

Valor: \$ 7,000

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69**

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.

clase de procesos judiciales, extrajudiciales o arbitrales, en los que la sociedad haga parte como demandada, demandante o tercero. Para este efecto el representante estará plenamente facultado para recibir, desistir, transigir, y conciliar. 3. Absolver, en nombre y representación de la sociedad, toda clase de interrogatorios de parte, judiciales o extrajudiciales y/o práctica de pruebas, que se formulen a la sociedad. 4. Representar a la sociedad en toda clase de actuaciones e investigaciones administrativas iniciadas por o en contra de la sociedad, ante cualquier autoridad administrativa o judicial. 5. Transigir o conciliar toda clase de litigios o diferencias que ocurran respecto de derechos y obligaciones de las sociedad, llevar a cabo transacciones o conciliaciones, judiciales o extrajudiciales ante cualquier autoridad judicial o administrativa. 6. Iniciar y llevar a cabo, en nombre de la sociedad, ante cualquier autoridad judicial o administrativa, toda clase de solicitudes, peticiones o trámites con facultad para interponer cualquier recurso en nombre de la sociedad. 7. Otorgar, en nombre y representación de la sociedad, poderes especiales a los abogados que habrán de llevar la representación y personería de la sociedad en toda clase de procesos judiciales en los cuales la sociedad sea parte, como demandante o demandada. Para este efecto el representante podrá conferir a los apoderados especiales las facultades de recibir, desistir, transigir, conciliar y sustituir y podrá revocar en cualquier momento los poderes especiales otorgados. En ningún momento tendrá representación para efectos corporativos o de funcionamiento interno de la compañía.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 002 del 6 de julio de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de julio de 2022 con el No. 02858823 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Juan Camilo Gonzalez Villaveces	C.C. No. 000000080199463

Por Acta No. 001 del 11 de enero de 2017, de Asamblea de Accionistas,



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. AA23417615

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69**

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.

inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de enero de 2017 con el No. 02177363 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Para Asuntos Judiciales	Vilma Doris Avendaño Brijaldo	C.C. No. 000000046683317
Representante Legal Para Asuntos Judiciales	Angela Ponton Martinez	C.C. No. 000000052699979

Por Documento Privado del 10 de octubre de 2012, de Asamblea Constitutiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de octubre de 2012 con el No. 01676252 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente	Beatriz Helena Laverde Rodriguez	C.C. No. 000000052451831

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 003 del 26 de junio de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de julio de 2019 con el No. 02481832 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Nelly Mireya Rodriguez Montaña	C.C. No. 000000052413760 T.P. No. 173527-T
Revisor Fiscal Suplente	Diana Lucía Paez Cantor	C.C. No. 000000052468695 T.P. No. 241325-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. AA23117615

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69**

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.

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 003 del 5 de diciembre de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01694041 del 27 de diciembre de 2012 del Libro IX
Acta No. 001 del 11 de enero de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02177353 del 18 de enero de 2017 del Libro IX

**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:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	6820
Otras actividades Código CIIU:	6494, 6810

**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



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18

Recibo No. AA23417615

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69**

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.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

**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 RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 25 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 15 de julio de 2022. \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 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.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 24 de febrero de 2023 Hora: 11:51:18  
Recibo No. AA23417615  
Valor: \$ 7,300

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2341761569A69**

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.

\*\*\*\*\*  
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.

  
**CONSTANZA PUENTES TRUJILLO**





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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matrícula: 50C-2142670**

Página 1 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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: 05-05-2022 RADICACIÓN: 2021-100360 CON: ESCRITURA DE: 01-10-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

AREA UTIL -VISSANI: TIENE UN AREA DE 8881.67 M2. SE ENCUENTRA COMPRENDIDA ENTRE LOS MOJONES 42-43-44-46-47-48-49-N5 Y 42. SUS LINDEROS SON: POR EL NORORIENTE: DEL MOJON 44 AL MOJON 42 PASANDO POR EL MOJON 43 EN LINEA QUEBRADA Y DISTANCIAS SUCESIVAS DE 13.80M Y 57.84M. COLINDA PARTE CON CESION OBLIGATORIA PARQUE PUBLICO 1 DE LA MISMA URBANIZACION. POR EL SURORIENTE: DEL MOJON N5 AL MOJON 42 EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 139.42M COLINDA CON PREDIO VECINO CONTROL EMPRESARIAL LA ESPERANZA. POR EL SUROCCIDENTE: DEL MOJON N5 AL MOJON 45 PASANDO POR LOS MOJONES 49,48 Y 47 CIERRA EN LINEA QUEBRADA Y DISTANCIAS SUCESIVAS DE 29.99M, 15.93M, 13.50M Y 55.90M. COLINDA PARTE CON VIA V7 CALLE 25B, Y PARTE CON CESION OBLIGATORIA PARQUE PUBLICO 2 DE LA MISMA URBANIZACION. POR EL NOROCCIDENTE DEL MOJON 48 AL MOJON 44 EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 118.67M. COLINDA CON CESION ADICIONAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD DE LA MISMA URBANIZACION.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

\*\*\*FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VISSANI ADQUIRIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL POR E.P 1499 DE 24-04-2018 NOTARIA 48 DE BOGOTÁ, DE DAIMLER COLOMBIA S.A QUIENES ADQUIRIERON A TITULO DE COMPRA VENTA COMO MERCEDES BENZ COLOMBIA POR E.P 3803 DEL 24-06-1998 NOTARIA 52 DE BOGOTÁ D.C.\*\*\*

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 25B #71-18 BOGOTA D.C.

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1494572

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-2019 Radicación: 2019-42050**

Doc: ESCRITURA 1898 del 14-05-2019 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7



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

Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474

Nro Matrícula: 50C-2142670

Página 2 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100360

Doc: ESCRITURA 4140 del 01-10-2021 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION EN UN AREA DE 8.881.67 M2

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT 800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100360

Doc: ESCRITURA 4140 del 01-10-2021 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A NIT 800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO NIT 899.999.061-9

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100369

Doc: ESCRITURA 2478 del 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA SA (NIT:8001423837) FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI -FIDUBOGOTA SA- NIT:830055897-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100369

Doc: ESCRITURA 2478 del 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA SA(NIT:8001423837) COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO VISSANI -FIDUBOGOTA SA- NIT:830055897-7

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-10-2022 Radicación: 2022-80147

Doc: ESCRITURA 2607 del 30-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ETAPA II



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Pagina 3 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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: FIDUCIARIA BOGOTA SA -FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

VISSANI FIDUBOGOTA SA -NIT:830055897-7

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-10-2022 Radicación: 2022-90147**

Doc: ESCRITURA 2607 del 30-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0660 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

VISSANI FIDUBOGOTA SA -NIT:830055897-7

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

2 -> 2133078GARAJE 11

2 -> 2133079GARAJE 12

2 -> 2133080GARAJE 14

2 -> 2133081GARAJE 15

2 -> 2133082GARAJE 16

2 -> 2133083GARAJE 17

2 -> 2133084GARAJE 18

2 -> 2133085GARAJE 19

2 -> 2133086GARAJE 20

2 -> 2133087GARAJE 21

2 -> 2133088GARAJE 22

2 -> 2133089GARAJE 23

2 -> 2133090GARAJE 24

2 -> 2133091GARAJE 25

2 -> 2133092GARAJE 26

2 -> 2133093GARAJE 27

2 -> 2133094GARAJE 28

2 -> 2133095GARAJE 29

2 -> 2133096GARAJE 30





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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 4 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133097GARAJE 31
- 2 -> 2133098GARAJE 32
- 2 -> 2133099GARAJE 33
- 2 -> 2133100GARAJE 34
- 2 -> 2133101GARAJE 36
- 2 -> 2133102GARAJE 38
- 2 -> 2133103GARAJE 39
- 2 -> 2133104GARAJE 40
- 2 -> 2133105GARAJE 41
- 2 -> 2133106GARAJE 42
- 2 -> 2133107GARAJE 43
- 2 -> 2133108GARAJE 44
- 2 -> 2133109GARAJE 45
- 2 -> 2133110GARAJE 46
- 2 -> 2133111GARAJE 47
- 2 -> 2133112GARAJE 48
- 2 -> 2133113GARAJE 49
- 2 -> 2133114GARAJE 50
- 2 -> 2133115GARAJE 51
- 2 -> 2133116GARAJE 52
- 2 -> 2133117GARAJE 53
- 2 -> 2133118GARAJE 54
- 2 -> 2133119GARAJE 55
- 2 -> 2133120GARAJE 56
- 2 -> 2133121GARAJE 57
- 2 -> 2133122GARAJE 58
- 2 -> 2133123GARAJE 59
- 2 -> 2133124GARAJE 60
- 2 -> 2133125GARAJE 108
- 2 -> 2133126GARAJE 109
- 2 -> 2133127GARAJE 110

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 5 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133128GARAJE 111
- 2 -> 2133129GARAJE 112
- 2 -> 2133130GARAJE 113
- 2 -> 2133131GARAJE 114
- 2 -> 2133132GARAJE 116
- 2 -> 2133133GARAJE 117
- 2 -> 2133134GARAJE 118
- 2 -> 2133135GARAJE 120
- 2 -> 2133136GARAJE 121
- 2 -> 2133137GARAJE 168
- 2 -> 2133138GARAJE 169
- 2 -> 2133139GARAJE 170
- 2 -> 2133140GARAJE 171
- 2 -> 2133141GARAJE 178
- 2 -> 2133142GARAJE 179
- 2 -> 2133143GARAJE 180
- 2 -> 2133144GARAJE 181
- 2 -> 2133145GARAJE 182
- 2 -> 2133146GARAJE 183
- 2 -> 2133147GARAJE 184
- 2 -> 2133148GARAJE 185
- 2 -> 2133149GARAJE 186
- 2 -> 2133150GARAJE 187
- 2 -> 2133151GARAJE 223
- 2 -> 2133152GARAJE 224
- 2 -> 2133153GARAJE 226
- 2 -> 2133154GARAJE 227
- 2 -> 2133155GARAJE 228
- 2 -> 2133156GARAJE 229
- 2 -> 2133157GARAJE 230
- 2 -> 2133158GARAJE 231

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 6 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133159GARAJE 232
- 2 -> 2133160GARAJE 233
- 2 -> 2133161GARAJE 234
- 2 -> 2133162GARAJE 235
- 2 -> 2133163GARAJE 236
- 2 -> 2133164GARAJE 237
- 2 -> 2133165GARAJE 238
- 2 -> 2133166GARAJE 239
- 2 -> 2133167GARAJE 240
- 2 -> 2133168GARAJE 241
- 2 -> 2133169GARAJE 242
- 2 -> 2133170GARAJE 243
- 2 -> 2133171GARAJE 244
- 2 -> 2133172GARAJE 245
- 2 -> 2133173GARAJE 246
- 2 -> 2133174GARAJE 248
- 2 -> 2133175GARAJE 249
- 2 -> 2133176GARAJE 250
- 2 -> 2133177GARAJE 251
- 2 -> 2133178GARAJE 252
- 2 -> 2133179GARAJE 253
- 2 -> 2133180GARAJE 254
- 2 -> 2133181GARAJE 255
- 2 -> 2133182GARAJE 256
- 2 -> 2133183GARAJE 257
- 2 -> 2133184GARAJE 258
- 2 -> 2133185GARAJE 259
- 2 -> 2133186GARAJE 260
- 2 -> 2133187GARAJE 261
- 2 -> 2133188GARAJE 262
- 2 -> 2133189GARAJE 263

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matrícula: 50C-2142670**

Página 7 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133190GARAJE 264
- 2 -> 2133191GARAJE 265
- 2 -> 2133192GARAJE 268
- 2 -> 2133193GARAJE 269
- 2 -> 2133194GARAJE 270
- 2 -> 2133195GARAJE 271
- 2 -> 2133196GARAJE 273
- 2 -> 2133197GARAJE 322
- 2 -> 2133198GARAJE 323
- 2 -> 2133199GARAJE 324
- 2 -> 2133200GARAJE 325
- 2 -> 2133201GARAJE 326
- 2 -> 2133202GARAJE 327
- 2 -> 2133203GARAJE 329
- 2 -> 2133204GARAJE 330
- 2 -> 2133205GARAJE 332
- 2 -> 2133206GARAJE 333
- 2 -> 2133207GARAJE 381
- 2 -> 2133208GARAJE 382
- 2 -> 2133209GARAJE 383
- 2 -> 2133210GARAJE 384
- 2 -> 2133211GARAJE 387
- 2 -> 2133212GARAJE 388
- 2 -> 2133213GARAJE 389
- 2 -> 2133214GARAJE 390
- 2 -> 2133215GARAJE 391
- 2 -> 2133216GARAJE 392
- 2 -> 2133217GARAJE 393
- 2 -> 2133218GARAJE 394
- 2 -> 2133219GARAJE 395
- 2 -> 2133220GARAJE 396

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 8 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133221GARAJE 401
- 2 -> 2133222GARAJE 402
- 2 -> 2133223APARTAMENTO 101 TORRE 1
- 2 -> 2133224APARTAMENTO 201 TORRE 1
- 2 -> 2133225APARTAMENTO 301 TORRE 1
- 2 -> 2133226APARTAMENTO 401 TORRE 1
- 2 -> 2133227APARTAMENTO 501 TORRE 1
- 2 -> 2133228APARTAMENTO 601 TORRE 1
- 2 -> 2133229APARTAMENTO 701 TORRE 1
- 2 -> 2133230APARTAMENTO 801 TORRE 1
- 2 -> 2133231APARTAMENTO 901 TORRE 1
- 2 -> 2133232APARTAMENTO 1001 TORRE 1
- 2 -> 2133233APARTAMENTO 1101 TORRE 1
- 2 -> 2133234APARTAMENTO 1201 TORRE 1
- 2 -> 2133235APARTAMENTO 1301 TORRE 1
- 2 -> 2133236APARTAMENTO 1401 TORRE 1
- 2 -> 2133237APARTAMENTO 1501 TORRE 1
- 2 -> 2133238APARTAMENTO 102 TORRE 1
- 2 -> 2133239APARTAMENTO 202 TORRE 1
- 2 -> 2133240APARTAMENTO 302 TORRE 1
- 2 -> 2133241APARTAMENTO 402 TORRE 1
- 2 -> 2133242APARTAMENTO 502 TORRE 1
- 2 -> 2133244APARTAMENTO 702 TORRE 1
- 2 -> 2133245APARTAMENTO 802 TORRE 1
- 2 -> 2133246APARTAMENTO 902 TORRE 1
- 2 -> 2133247APARTAMENTO 1002 TORRE 1
- 2 -> 2133248APARTAMENTO 1102 TORRE 1
- 2 -> 2133249APARTAMENTO 1202 TORRE 1
- 2 -> 2133250APARTAMENTO 1302 TORRE 1
- 2 -> 2133251APARTAMENTO 1402 TORRE 1
- 2 -> 2133252APARTAMENTO 1502 TORRE 1

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 9 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133253APARTAMENTO 103 TORRE 1
- 2 -> 2133254APARTAMENTO 203 TORRE 1
- 2 -> 2133255APARTAMENTO 303 TORRE 1
- 2 -> 2133256APARTAMENTO 403 TORRE 1
- 2 -> 2133257APARTAMENTO 503 TORRE 1
- 2 -> 2133258APARTAMENTO 603 TORRE 1
- 2 -> 2133259APARTAMENTO 703 TORRE 1
- 2 -> 2133260APARTAMENTO 803 TORRE 1
- 2 -> 2133261APARTAMENTO 903 TORRE 1
- 2 -> 2133262APARTAMENTO 1003 TORRE 1
- 2 -> 2133263APARTAMENTO 1103 TORRE 1
- 2 -> 2133264APARTAMENTO 1203 TORRE 1
- 2 -> 2133265APARTAMENTO 1303 TORRE 1
- 2 -> 2133266APARTAMENTO 1403 TORRE 1
- 2 -> 2133267APARTAMENTO 1503 TORRE 1
- 2 -> 2133268APARTAMENTO 104 TORRE 1
- 2 -> 2133269APARTAMENTO 204 TORRE 1
- 2 -> 2133270APARTAMENTO 304 TORRE 1
- 2 -> 2133271APARTAMENTO 404 TORRE 1
- 2 -> 2133272APARTAMENTO 504 TORRE 1
- 2 -> 2133273APARTAMENTO 604 TORRE 1
- 2 -> 2133274APARTAMENTO 704 TORRE 1
- 2 -> 2133275APARTAMENTO 804 TORRE 1
- 2 -> 2133276APARTAMENTO 904 TORRE 1
- 2 -> 2133277APARTAMENTO 1004 TORRE 1
- 2 -> 2133278APARTAMENTO 1104 TORRE 1
- 2 -> 2133279APARTAMENTO 1204 TORRE 1
- 2 -> 2133280APARTAMENTO 1304 TORRE 1
- 2 -> 2133281APARTAMENTO 1404 TORRE 1
- 2 -> 2133282APARTAMENTO 1504 TORRE 1
- 2 -> 2133283APARTAMENTO 105 TORRE 1

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 10 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133284APARTAMENTO 205 TORRE 1
- 2 -> 2133285APARTAMENTO 305 TORRE 1
- 2 -> 2133286APARTAMENTO 405 TORRE 1
- 2 -> 2133287APARTAMENTO 505 TORRE 1
- 2 -> 2133288APARTAMENTO 605 TORRE 1
- 2 -> 2133289APARTAMENTO 705 TORRE 1
- 2 -> 2133290APARTAMENTO 805 TORRE 1
- 2 -> 2133291APARTAMENTO 905 TORRE 1
- 2 -> 2133292APARTAMENTO 1005 TORRE 1
- 2 -> 2133293APARTAMENTO 1105 TORRE 1
- 2 -> 2133294APARTAMENTO 1205 TORRE 1
- 2 -> 2133295APARTAMENTO 1305 TORRE 1
- 2 -> 2133296APARTAMENTO 1405 TORRE 1
- 2 -> 2133297APARTAMENTO 1505 TORRE 1
- 2 -> 2133298APARTAMENTO 106 TORRE 1
- 2 -> 2133299APARTAMENTO 206 TORRE 1
- 2 -> 2133300APARTAMENTO 306 TORRE 1
- 2 -> 2133301APARTAMENTO 406 TORRE 1
- 2 -> 2133302APARTAMENTO 506 TORRE 1
- 2 -> 2133303APARTAMENTO 606 TORRE 1
- 2 -> 2133304APARTAMENTO 706 TORRE 1
- 2 -> 2133305APARTAMENTO 806 TORRE 1
- 2 -> 2133306APARTAMENTO 906 TORRE 1
- 2 -> 2133307APARTAMENTO 1006 TORRE 1
- 2 -> 2133308APARTAMENTO 1106 TORRE 1
- 2 -> 2133309APARTAMENTO 1206 TORRE 1
- 2 -> 2133310APARTAMENTO 1306 TORRE 1
- 2 -> 2133311APARTAMENTO 1406 TORRE 1
- 2 -> 2133312APARTAMENTO 1506 TORRE 1
- 2 -> 2133313APARTAMENTO 107 TORRE 1
- 2 -> 2133314APARTAMENTO 207 TORRE 1

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 11 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 2 -> 2133315APARTAMENTO 307 TORRE 1
- 2 -> 2133316APARTAMENTO 407 TORRE 1
- 2 -> 2133317APARTAMENTO 507 TORRE 1
- 2 -> 2133318APARTAMENTO 607 TORRE 1
- 2 -> 2133319APARTAMENTO 707 TORRE 1
- 2 -> 2133320APARTAMENTO 807 TORRE 1
- 2 -> 2133321APARTAMENTO 907 TORRE 1
- 2 -> 2133322APARTAMENTO 1007 TORRE 1
- 2 -> 2133323APARTAMENTO 1107 TORRE 1
- 2 -> 2133324APARTAMENTO 1207 TORRE 1
- 2 -> 2133325APARTAMENTO 1307 TORRE 1
- 2 -> 2133326APARTAMENTO 1407 TORRE 1
- 2 -> 2133327APARTAMENTO 1507 TORRE 1
- 2 -> 2133328APARTAMENTO 308 TORRE 1
- 2 -> 2133329APARTAMENTO 408 TORRE 1
- 2 -> 2133330APARTAMENTO 508 TORRE 1
- 2 -> 2133331APARTAMENTO 608 TORRE 1
- 2 -> 2133332APARTAMENTO 708 TORRE 1
- 2 -> 2133333APARTAMENTO 808 TORRE 1
- 2 -> 2133334APARTAMENTO 908 TORRE 1
- 2 -> 2133335APARTAMENTO 1008 TORRE 1
- 2 -> 2133336APARTAMENTO 1108 TORRE 1
- 2 -> 2133337APARTAMENTO 1208 TORRE 1
- 2 -> 2133338APARTAMENTO 1308 TORRE 1
- 2 -> 2133339APARTAMENTO 1408 TORRE 1
- 2 -> 2133340APARTAMENTO 1508 TORRE 1
- 2 -> 2133341GARAJE 61
- 2 -> 2150661APTO 602 TORRE 1
- 4 -> 2157499APARTAMENTO 101 TORRE 2
- 4 -> 2157500APARTAMENTO 102 TORRE 2
- 4 -> 2157501APARTAMENTO 103 TORRE 2

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 12 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157502APARTAMENTO 104 TORRE 2
- 4 -> 2157503APARTAMENTO 105 TORRE 2
- 4 -> 2157504APARTAMENTO 106 TORRE 2
- 4 -> 2157505APARTAMENTO 107 TORRE 2
- 4 -> 2157506APARTAMENTO 108 TORRE 2
- 4 -> 2157507APARTAMENTO 109 TORRE 2
- 4 -> 2157508APARTAMENTO 110 TORRE 2
- 4 -> 2157509APARTAMENTO 111 TORRE 2
- 4 -> 2157510APARTAMENTO 201 TORRE 2
- 4 -> 2157511APARTAMENTO 202 TORRE 2
- 4 -> 2157512APARTAMENTO 203 TORRE 2
- 4 -> 2157513APARTAMENTO 204 TORRE 2
- 4 -> 2157514APARTAMENTO 205 TORRE 2
- 4 -> 2157515APARTAMENTO 206 TORRE 2
- 4 -> 2157516APARTAMENTO 207 TORRE 2
- 4 -> 2157517APARTAMENTO 208 TORRE 2
- 4 -> 2157518APARTAMENTO 209 TORRE 2
- 4 -> 2157519APARTAMENTO 210 TORRE 2
- 4 -> 2157520APARTAMENTO 211 TORRE 2
- 4 -> 2157521APARTAMENTO 301 TORRE 2
- 4 -> 2157522APARTAMENTO 302 TORRE 2
- 4 -> 2157523APARTAMENTO 303 TORRE 2
- 4 -> 2157524APARTAMENTO 304 TORRE 2
- 4 -> 2157525APARTAMENTO 305 TORRE 2
- 4 -> 2157526APARTAMENTO 306 TORRE 2
- 4 -> 2157527APARTAMENTO 307 TORRE 2
- 4 -> 2157528APARTAMENTO 308 TORRE 2
- 4 -> 2157529APARTAMENTO 309 TORRE 2
- 4 -> 2157530APARTAMENTO 310 TORRE 2
- 4 -> 2157531APARTAMENTO 311 TORRE 2
- 4 -> 2157532APARTAMENTO 401 TORRE 2

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





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

Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474

Nro Matricula: 50C-2142670

Página 13 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157533APARTAMENTO 402 TORRE 2
- 4 -> 2157534APARTAMENTO 403 TORRE 2
- 4 -> 2157535APARTAMENTO 404 TORRE 2
- 4 -> 2157536APARTAMENTO 405 TORRE 2
- 4 -> 2157537APARTAMENTO 406 TORRE 2
- 4 -> 2157538APARTAMENTO 407 TORRE 2
- 4 -> 2157539APARTAMENTO 408 TORRE 2
- 4 -> 2157540APARTAMENTO 409 TORRE 2
- 4 -> 2157541APARTAMENTO 410 TORRE 2
- 4 -> 2157542APARTAMENTO 411 TORRE 2
- 4 -> 2157543APARTAMENTO 501 TORRE 2
- 4 -> 2157544APARTAMENTO 502 TORRE 2
- 4 -> 2157545APARTAMENTO 503 TORRE 2
- 4 -> 2157546APARTAMENTO 504 TORRE 2
- 4 -> 2157547APARTAMENTO 505 TORRE 2
- 4 -> 2157548APARTAMENTO 506 TORRE 2
- 4 -> 2157549APARTAMENTO 507 TORRE 2
- 4 -> 2157550APARTAMENTO 508 TORRE 2
- 4 -> 2157551APARTAMENTO 509 TORRE 2
- 4 -> 2157552APARTAMENTO 510 TORRE 2
- 4 -> 2157553APARTAMENTO 511 TORRE 2
- 4 -> 2157554APARTAMENTO 601 TORRE 2
- 4 -> 2157555APARTAMENTO 602 TORRE 2
- 4 -> 2157556APARTAMENTO 603 TORRE 2
- 4 -> 2157557APARTAMENTO 604 TORRE 2
- 4 -> 2157558APARTAMENTO 605 TORRE 2
- 4 -> 2157559APARTAMENTO 606 TORRE 2
- 4 -> 2157560APARTAMENTO 607 TORRE 2
- 4 -> 2157561APARTAMENTO 608 TORRE 2
- 4 -> 2157562APARTAMENTO 609 TORRE 2
- 4 -> 2157563APARTAMENTO 610 TORRE 2

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 14 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157564APARTAMENTO 611 TORRE 2
- 4 -> 2157565APARTAMENTO 701 TORRE 2
- 4 -> 2157566APARTAMENTO 702 TORRE 2
- 4 -> 2157567APARTAMENTO 703 TORRE 2
- 4 -> 2157568APARTAMENTO 704 TORRE 2
- 4 -> 2157569APARTAMENTO 705 TORRE 2
- 4 -> 2157570APARTAMENTO 706 TORRE 2
- 4 -> 2157571APARTAMENTO 707 TORRE 2
- 4 -> 2157572APARTAMENTO 708 TORRE 2
- 4 -> 2157573APARTAMENTO 709 TORRE 2
- 4 -> 2157574APARTAMENTO 710 TORRE 2
- 4 -> 2157575APARTAMENTO 711 TORRE 2
- 4 -> 2157576APARTAMENTO 801 TORRE 2
- 4 -> 2157577APARTAMENTO 802 TORRE 2
- 4 -> 2157578APARTAMENTO 803 TORRE 2
- 4 -> 2157579APARTAMENTO 804 TORRE 2
- 4 -> 2157580APARTAMENTO 805 TORRE 2
- 4 -> 2157581APARTAMENTO 806 TORRE 2
- 4 -> 2157582APARTAMENTO 807 TORRE 2
- 4 -> 2157583APARTAMENTO 808 TORRE 2
- 4 -> 2157584APARTAMENTO 809 TORRE 2
- 4 -> 2157585APARTAMENTO 810 TORRE 2
- 4 -> 2157586APARTAMENTO 811 TORRE 2
- 4 -> 2157587APARTAMENTO 901 TORRE 2
- 4 -> 2157588APARTAMENTO 902 TORRE 2
- 4 -> 2157589APARTAMENTO 903 TORRE 2
- 4 -> 2157590APARTAMENTO 904 TORRE 2
- 4 -> 2157591APARTAMENTO 905 TORRE 2
- 4 -> 2157592APARTAMENTO 906 TORRE 2
- 4 -> 2157593APARTAMENTO 907 TORRE 2
- 4 -> 2157594APARTAMENTO 908 TORRE 2

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 15 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157595APARTAMENTO 909 TORRE 2
- 4 -> 2157596APARTAMENTO 910 TORRE 2
- 4 -> 2157597APARTAMENTO 911 TORRE 2
- 4 -> 2157598APARTAMENTO 1001 TORRE 2
- 4 -> 2157599APARTAMENTO 1002 TORRE 2
- 4 -> 2157600APARTAMENTO 1003 TORRE 2
- 4 -> 2157601APARTAMENTO 1004 TORRE 2
- 4 -> 2157602APARTAMENTO 1005 TORRE 2
- 4 -> 2157603APARTAMENTO 1006 TORRE 2
- 4 -> 2157604APARTAMENTO 1007 TORRE 2
- 4 -> 2157605APARTAMENTO 1008 TORRE 2
- 4 -> 2157606APARTAMENTO 1009 TORRE 2
- 4 -> 2157607APARTAMENTO 1010 TORRE 2
- 4 -> 2157608APARTAMENTO 1011 TORRE 2
- 4 -> 2157609APARTAMENTO 1101 TORRE 2
- 4 -> 2157610APARTAMENTO 1102 TORRE 2
- 4 -> 2157611APARTAMENTO 1103 TORRE 2
- 4 -> 2157612APARTAMENTO 1104 TORRE 2
- 4 -> 2157613APARTAMENTO 1105 TORRE 2
- 4 -> 2157614APARTAMENTO 1106 TORRE 2
- 4 -> 2157615APARTAMENTO 1107 TORRE 2
- 4 -> 2157616APARTAMENTO 1108 TORRE 2
- 4 -> 2157617APARTAMENTO 1109 TORRE 2
- 4 -> 2157618APARTAMENTO 1110 TORRE 2
- 4 -> 2157619APARTAMENTO 1111 TORRE 2
- 4 -> 2157620APARTAMENTO 1201 TORRE 2
- 4 -> 2157621APARTAMENTO 1202 TORRE 2
- 4 -> 2157622APARTAMENTO 1203 TORRE 2
- 4 -> 2157623APARTAMENTO 1204 TORRE 2
- 4 -> 2157624APARTAMENTO 1205 TORRE 2
- 4 -> 2157625APARTAMENTO 1206 TORRE 2

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





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

Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474

Nro Matricula: 50C-2142670

Página 16 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157626APARTAMENTO 1207 TORRE 2
- 4 -> 2157627APARTAMENTO 1208 TORRE 2
- 4 -> 2157628APARTAMENTO 1209 TORRE 2
- 4 -> 2157629APARTAMENTO 1210 TORRE 2
- 4 -> 2157630APARTAMENTO 1211 TORRE 2
- 4 -> 2157631APARTAMENTO 1301 TORRE 2
- 4 -> 2157632APARTAMENTO 1302 TORRE 2
- 4 -> 2157633APARTAMENTO 1303 TORRE 2
- 4 -> 2157634APARTAMENTO 1304 TORRE 2
- 4 -> 2157635APARTAMENTO 1305 TORRE 2
- 4 -> 2157636APARTAMENTO 1306 TORRE 2
- 4 -> 2157637APARTAMENTO 1307 TORRE 2
- 4 -> 2157638APARTAMENTO 1308 TORRE 2
- 4 -> 2157639APARTAMENTO 1309 TORRE 2
- 4 -> 2157640APARTAMENTO 1310 TORRE 2
- 4 -> 2157641APARTAMENTO 1311 TORRE 2
- 4 -> 2157642APARTAMENTO 1401 TORRE 2
- 4 -> 2157643APARTAMENTO 1402 TORRE 2
- 4 -> 2157644APARTAMENTO 1403 TORRE 2
- 4 -> 2157645APARTAMENTO 1404 TORRE 2
- 4 -> 2157646APARTAMENTO 1405 TORRE 2
- 4 -> 2157647APARTAMENTO 1406 TORRE 2
- 4 -> 2157648APARTAMENTO 1407 TORRE 2
- 4 -> 2157649APARTAMENTO 1408 TORRE 2
- 4 -> 2157650APARTAMENTO 1409 TORRE 2
- 4 -> 2157651APARTAMENTO 1410 TORRE 2
- 4 -> 2157652APARTAMENTO 1411 TORRE 2
- 4 -> 2157653APARTAMENTO 1501 TORRE 2
- 4 -> 2157654APARTAMENTO 1502 TORRE 2
- 4 -> 2157655APARTAMENTO 1503 TORRE 2
- 4 -> 2157656APARTAMENTO 1504 TORRE 2

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 17 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157657APARTAMENTO 1505 TORRE 2
- 4 -> 2157658APARTAMENTO 1506 TORRE 2
- 4 -> 2157659APARTAMENTO 1507 TORRE 2
- 4 -> 2157660APARTAMENTO 1508 TORRE 2
- 4 -> 2157661APARTAMENTO 1509 TORRE 2
- 4 -> 2157662APARTAMENTO 1510 TORRE 2
- 4 -> 2157663APARTAMENTO 1511 TORRE 2
- 4 -> 2157664GARAJE 61
- 4 -> 2157665GARAJE 35
- 4 -> 2157666GARAJE 62
- 4 -> 2157667GARAJE 63
- 4 -> 2157668GARAJE 64
- 4 -> 2157669GARAJE 65
- 4 -> 2157670GARAJE 66
- 4 -> 2157671GARAJE 67
- 4 -> 2157672GARAJE 68
- 4 -> 2157673GARAJE 69
- 4 -> 2157674GARAJE 70
- 4 -> 2157675GARAJE 71
- 4 -> 2157676GARAJE 72
- 4 -> 2157677GARAJE 73
- 4 -> 2157678GARAJE 74
- 4 -> 2157679GARAJE 75
- 4 -> 2157680GARAJE 76
- 4 -> 2157681GARAJE 93
- 4 -> 2157682GARAJE 94
- 4 -> 2157683GARAJE 95
- 4 -> 2157684GARAJE 96
- 4 -> 2157685GARAJE 97
- 4 -> 2157686GARAJE 98
- 4 -> 2157687GARAJE 99

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Pagina 18 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157688GARAJE 100
- 4 -> 2157689GARAJE 101
- 4 -> 2157690GARAJE 102
- 4 -> 2157691GARAJE 103
- 4 -> 2157692GARAJE 104
- 4 -> 2157693GARAJE 105
- 4 -> 2157694GARAJE 106
- 4 -> 2157695GARAJE 107
- 4 -> 2157696GARAJE 115
- 4 -> 2157697GARAJE 119
- 4 -> 2157698GARAJE 122
- 4 -> 2157699GARAJE 123
- 4 -> 2157700GARAJE 124
- 4 -> 2157701GARAJE 125
- 4 -> 2157702GARAJE 126
- 4 -> 2157703GARAJE 127
- 4 -> 2157704GARAJE 128
- 4 -> 2157705GARAJE 129
- 4 -> 2157706GARAJE 130
- 4 -> 2157707GARAJE 135
- 4 -> 2157708GARAJE 132
- 4 -> 2157709GARAJE 133
- 4 -> 2157710GARAJE 134
- 4 -> 2157711GARAJE 135
- 4 -> 2157712GARAJE 136
- 4 -> 2157713GARAJE 137
- 4 -> 2157714GARAJE 138
- 4 -> 2157715GARAJE 139
- 4 -> 2157716GARAJE 140
- 4 -> 2157717GARAJE 141
- 4 -> 2157718GARAJE 150

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





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

Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474

Nro Matricula: 50C-2142670

Pagina 19 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157719GARAJE 151
- 4 -> 2157720GARAJE 152
- 4 -> 2157721GARAJE 153
- 4 -> 2157722GARAJE 154
- 4 -> 2157723GARAJE 155
- 4 -> 2157724GARAJE 156
- 4 -> 2157725GARAJE 157
- 4 -> 2157726GARAJE 158
- 4 -> 2157727GARAJE 159
- 4 -> 2157728GARAJE 160
- 4 -> 2157729GARAJE 161
- 4 -> 2157730GARAJE 163
- 4 -> 2157731GARAJE 164
- 4 -> 2157732GARAJE 165
- 4 -> 2157733GARAJE 166
- 4 -> 2157734GARAJE 167
- 4 -> 2157735GARAJE 172
- 4 -> 2157736GARAJE 173
- 4 -> 2157737GARAJE 174
- 4 -> 2157738GARAJE 175
- 4 -> 2157739GARAJE 188
- 4 -> 2157740GARAJE 189
- 4 -> 2157741GARAJE 190
- 4 -> 2157742GARAJE 191
- 4 -> 2157743GARAJE 192
- 4 -> 2157744GARAJE 193
- 4 -> 2157745GARAJE 194
- 4 -> 2157746GARAJE 195
- 4 -> 2157747GARAJE 196
- 4 -> 2157748GARAJE 197
- 4 -> 2157749GARAJE 198



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Pagina 20 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157750GARAJE 199
- 4 -> 2157751GARAJE 200
- 4 -> 2157752GARAJE 201
- 4 -> 2157753GARAJE 202
- 4 -> 2157754GARAJE 203
- 4 -> 2157755GARAJE 204
- 4 -> 2157756GARAJE 205
- 4 -> 2157757GARAJE 206
- 4 -> 2157758GARAJE 207
- 4 -> 2157759GARAJE 208
- 4 -> 2157760GARAJE 209
- 4 -> 2157761GARAJE 210
- 4 -> 2157762GARAJE 211
- 4 -> 2157763GARAJE 212
- 4 -> 2157764GARAJE 213
- 4 -> 2157765GARAJE 214
- 4 -> 2157766GARAJE 215
- 4 -> 2157767GARAJE 216
- 4 -> 2157768GARAJE 217
- 4 -> 2157769GARAJE 247
- 4 -> 2157770GARAJE 266
- 4 -> 2157771GARAJE 267
- 4 -> 2157772GARAJE 275
- 4 -> 2157773GARAJE 276
- 4 -> 2157774GARAJE 277
- 4 -> 2157775GARAJE 278
- 4 -> 2157776GARAJE 279
- 4 -> 2157777GARAJE 280
- 4 -> 2157778GARAJE 281
- 4 -> 2157779GARAJE 282
- 4 -> 2157780GARAJE 283

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 21 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157781GARAJE 284
- 4 -> 2157782GARAJE 285
- 4 -> 2157783GARAJE 286
- 4 -> 2157784GARAJE 287
- 4 -> 2157785GARAJE 288
- 4 -> 2157786GARAJE 289
- 4 -> 2157787GARAJE 290
- 4 -> 2157788GARAJE 305
- 4 -> 2157789GARAJE 306
- 4 -> 2157790GARAJE 307
- 4 -> 2157791GARAJE 308
- 4 -> 2157792GARAJE 309
- 4 -> 2157793GARAJE 310
- 4 -> 2157794GARAJE 311
- 4 -> 2157795GARAJE 312
- 4 -> 2157796GARAJE 313
- 4 -> 2157797GARAJE 314
- 4 -> 2157798GARAJE 315
- 4 -> 2157799GARAJE 316
- 4 -> 2157800GARAJE 317
- 4 -> 2157801GARAJE 318
- 4 -> 2157802GARAJE 319
- 4 -> 2157803GARAJE 320
- 4 -> 2157804GARAJE 328
- 4 -> 2157805GARAJE 331
- 4 -> 2157806GARAJE 335
- 4 -> 2157807GARAJE 336
- 4 -> 2157808GARAJE 337
- 4 -> 2157809GARAJE 338
- 4 -> 2157810GARAJE 339
- 4 -> 2157811GARAJE 340







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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 22 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157812GARAJE 341
- 4 -> 2157813GARAJE 342
- 4 -> 2157814GARAJE 343
- 4 -> 2157815GARAJE 344
- 4 -> 2157816GARAJE 345
- 4 -> 2157817GARAJE 346
- 4 -> 2157818GARAJE 347
- 4 -> 2157819GARAJE 348
- 4 -> 2157820GARAJE 349
- 4 -> 2157821GARAJE 350
- 4 -> 2157822GARAJE 351
- 4 -> 2157823GARAJE 352
- 4 -> 2157824GARAJE 353
- 4 -> 2157825GARAJE 361
- 4 -> 2157826GARAJE 362
- 4 -> 2157827GARAJE 363
- 4 -> 2157828GARAJE 364
- 4 -> 2157829GARAJE 365
- 4 -> 2157830GARAJE 366
- 4 -> 2157831GARAJE 367
- 4 -> 2157832GARAJE 368
- 4 -> 2157833GARAJE 369
- 4 -> 2157834GARAJE 370
- 4 -> 2157835GARAJE 372
- 4 -> 2157836GARAJE 373
- 4 -> 2157837GARAJE 374
- 4 -> 2157838GARAJE 375
- 4 -> 2157839GARAJE 376
- 4 -> 2157840GARAJE 377
- 4 -> 2157841GARAJE 378
- 4 -> 2157842GARAJE 379

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474**

**Nro Matricula: 50C-2142670**

Página 23 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

- 4 -> 2157843GARAJE 380
- 4 -> 2157844GARAJE 385
- 4 -> 2157845GARAJE 386
- 4 -> 2157846GARAJE 397
- 4 -> 2157847GARAJE 398
- 4 -> 2157848GARAJE 399
- 4 -> 2157849GARAJE 400
- 4 -> 2157850GARAJE 403
- 4 -> 2157851GARAJE 404
- 4 -> 2157852GARAJE 405
- 4 -> 2157853GARAJE 406
- 4 -> 2157854GARAJE 407
- 4 -> 2157855GARAJE 408
- 4 -> 2157856GARAJE 409
- 4 -> 2157857GARAJE 410
- 4 -> 2157858GARAJE 411
- 4 -> 2157859GARAJE 412
- 4 -> 2157860GARAJE 413
- 4 -> 2157861GARAJE 414
- 4 -> 2157862GARAJE 415
- 4 -> 2157863GARAJE 416
- 4 -> 2157864GARAJE 417
- 4 -> 2157865GARAJE 418
- 4 -> 2157866GARAJE 419
- 4 -> 2157867GARAJE 420
- 4 -> 2157868GARAJE 421
- 4 -> 2157869GARAJE 422
- 4 -> 2157870GARAJE 423
- 4 -> 2157871GARAJE 424
- 4 -> 2157872GARAJE 425
- 4 -> 2157873GARAJE 426

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230111253870232474

Nro Matrícula: 50C-2142670

Página 24 TURNO: 2023-10084

Impreso el 11 de Enero de 2023 a las 11:19:01 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

4 -> 2157874GARAJE 427

4 -> 2157875GARAJE 428

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2022-17280	Fecha: 09-09-2022
EN DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS CORREGIDO NOMBRE SEGUN TITULO INSCRITO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2022-17280	Fecha: 09-09-2022
INCLUIDA COMPLEMENTACION. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación: C2022-1411	Fecha: 25-05-2022
CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/12			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 2	Radicación: C2022-17280	Fecha: 12-09-2022
EN MATRICULAS DEPENDIENTES INCLUIDO APTO 602 TORRE 1 SEGUN TITULO INSCRITO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111.			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación: C2022-20598	Fecha: 03-11-2022
2-3 INCLUIDO POR OMISION EN SU MOMENTO DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2022-20598			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-10084

FECHA: 11-01-2023

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: 220526545559679191**

**Nro Matricula: 50C-1494572**

Página 1 TURNO: 2022-366047

Impreso el 26 de Mayo de 2022 a las 11:01:41 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: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 05-02-1999 RADICACIÓN: 1999-6125 CON: ESCRITURA DE: 28-01-1999

CODIGO CATASTRAL: AAA0160FLWWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3803 de fecha 24-06-98 en NOTARIA 52 de SNTAFE DE BTA DC LOTE con area de 15.404.05 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS - METROS - CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PFEIL SCHNEIDER GOETZ Y POMBO LEYVA ALFREDO ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE JESUS JARAMILLO Y ROSA MARIA DOUSDEBES POR ESCRITURA 3983 DE 10-11-58 NOTARIA 1 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-686058.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACION

2) AC 26 70A 25 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE DE TERRENO.

**TERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 686058

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-01-1999 Radicación: 1999-6125

Doc: ESCRITURA 3803 del 24-06-1998 NOTARIA 52 de SNTAFE DE BTA DC

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 914 DESENGLOBE

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

A: PFEIL SCHNEIDER GOETZ

CC# 5347 X

A: POMBO LEYVA ALFREDO

CC# 2820164 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-01-1999 Radicación: 1999-6125

Doc: ESCRITURA 3803 del 24-06-1998 NOTARIA 52 de SNTAFE DE BTA DC

VALOR ACTO: \$13,815,796,671.5

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 220526545559679191**

**Nro Matricula: 50C-1494572**

Página 2 TURNO: 2022-366047

Impreso el 26 de Mayo de 2022 a las 11:01:41 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

DE: PFEIL SCHNEIDER GOETZ

CC# 5347

DE: POMBO LEYVA ALFREDO

CC# 2920164

A: MERCEDES BENZ COLOMBIA S.A

NIT# 8300442662X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-01-1999 Radicación: 1999-6126**

Doc: ESCRITURA 6725 del 26-11-1998 NOTARIA 52 de SANTAFE DE BTA DC

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 1 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA 3803 DEL 24-06-99 NOTARIA 52 DE BTA EN CUANTO AL TITULO ANTECEDENTE CORRECTO.

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

A: PFEIL SCHNEIDER GOETZ

CC# 5347

A: POMBO LEYVA ALFREDO

CC# 2920164

A: MERCEDES BENZ COLOMBIA S.A

NIT# 8300442662X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-05-2014 Radicación: 2014-38806**

Doc: ESCRITURA 1715 del 25-04-2014 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE NOMBRE: 0906 CAMBIO DE NOMBRE "SEGUN ESCRITURA PUBLICA 126 DE 21/01/2005 NOT 45 BTA Y ESCRITURA 5680 DE 28/11/2007 NOT 48 BTA. DEBIDAMENTE REGISTRADA EN CAMARA Y COMERCIO"

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

A: DAIMLER COLOMBIA S.A. NIT 830.044.266-2

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-05-2018 Radicación: 2018-37414**

Doc: ESCRITURA 1499 del 24-04-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$73,200,000,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: DAIMLER COLOMBIA S.A. NIT. 830.044.266-2

A: FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-05-2019 Radicación: 2019-42050**

Doc: ESCRITURA 1898 del 14-05-2019 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137





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

**Certificado generado con el Pin No: 220526545559679191**

**Nro Matricula: 50C-1494572**

Página 3 TURNO: 2022-366047

Impreso el 26 de Mayo de 2022 a las 11:01:41 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

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 007 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100360**

Doc: ESCRITURA 4140 del 01-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LITE DE CUANTIA.

**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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.NIT.800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMADO FIDEICOMISO EL REDIL FIDUBOGOTA.

NIT:830055897-7

CE# 20201

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 008 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100360**

Doc: ESCRITURA 4140 del 01-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO AREA 6.522.43 M2

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.NIT.800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA.

NIT:830055897-7

X

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO NIT 8999990619

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100360**

Doc: ESCRITURA 4140 del 01-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.NIT.800.142.383-7 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMADO FIDEICOMISO VISSANI FIDUBOGOTA.

NIT:830055897-7

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 010 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-100369**

Doc: ESCRITURA 2478 del 03-11-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA SA (NIT:8001423837) FIDUBOGOTA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI -FIDUBOGOTA SA- NIT:830055897-7

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***







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

Certificado generado con el Pin No: 220526545559679191

Nro Matrícula: 50C-1494572

Página 5 TURNO: 2022-366047

Impreso el 26 de Mayo de 2022 a las 11:01:41 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: 2022-366047

FECHA: 26-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

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



17

**CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA  
PROYECTO: VISSANI APARTAMENTOS TORRE 4**

**Cmp\_Pal\_Nombre**, mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número **Cmp\_Pal\_Identificacion** de **Cmp\_Pal\_Identificacion\_Expedida\_en**, de estado civil **Cmp\_Pal\_Estado\_Civil** y **Cmp\_Alt\_Nombre**, mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número, **Cmp\_Alt\_Identificacion**, de **Cmp\_Alt\_Identificacion\_Expedida\_en** de estado civil **Cmp\_Alt\_Estado\_Civil**, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), y/o representado por \_\_\_\_\_ identificado con cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, manifiesto(amos) mediante el presente documento que he (hemos) sido designado(s) por la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS** como **BENEFICIARIO(S) DE AREA**, en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** (En adelante la **FIDUCIARIA**) e **INVERSIONES PANORAMIA SAS** en calidad de **FIDEICOMITENTE** (en adelante el **FIDEICOMITENTE**), para la suscripción de la presente Carta de Designación de Beneficiario de Área del **PROYECTO VISSANI APARTAMENTOS**.

Previamente a la aceptación de dicha designación, he(mos) analizado libre y espontáneamente el presente documento, cuyo contenido manifiesto (amos) conocer y aceptar en su integridad, por lo tanto, autorizo (amos) irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, cumpla las instrucciones establecidas en este documento, previas las siguientes

**CONSIDERACIONES**

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **VISSANI APARTAMENTOS**, el cual se construirá sobre el área útil **VISSANI**, ubicado en la Calle 25B No. 71-18, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2142670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
2. Que el predio con matrícula inmobiliaria 50C-2142670, en el cual se desarrolla el proyecto **VISSANI APARTAMENTOS**, corresponde al área útil, resultante del urbanismo que se le realizó al inmueble en mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1494572, inmueble que fue adquirido por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A.**, por transferencia a título de fiducia mercantil que le hiciera **DAIMLER COLOMBIA SA**, mediante escritura pública número mil cuatrocientos noventa y nueve (1499) de fecha veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá.
3. Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020), **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron otrosí integral al contrato de Fiducia Mercantil, mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA** (En adelante **EL FIDEICOMISO**), a través del cual se desarrollará el **PROYECTO VISSANI**. El **FIDEICOMISO** tiene por objeto que la **FIDUCIARIA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que adelantará **INVERSIONES PANORAMIA SAS**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, el cual para todos los efectos se denominará **EL PROYECTO**. Así mismo, en el mencionado Contrato se designó a la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** como la sociedad designada para suscribir las **CARTAS DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA**. El **PROYECTO** será desarrollado sobre el Inmueble descrito en el numeral anterior. Las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO** en el que consta la descripción de los Inmuebles ya han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE** y aceptadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. **EL FIDEICOMITENTE** expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes



al expedir la licencia de construcción o por fuerza mayor o caso fortuito, sin alterar sustancialmente la unidad inmobiliaria; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de **FIDUBOGOTA S.A.** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE**.

4. Que mediante documento privado de fecha 14 de febrero de 2013 **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron otrosí integral No. 4 al Contrato de Fiducia Mercantil con el fin de adaptar su objeto y que el **FIDEICOMISO** administre los recursos destinados al **PROYECTO**, en especial los recursos que sean entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
5. Que el desarrollo del **PROYECTO** se efectuará en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMITENTE**, los cuales el (los) **BENEFICIARIO (S) DE AREA** declara (n) conocer.
6. **EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA** ha(n) sido designados de tal forma por parte del **FIDEICOMITENTE**, con el propósito de que éste último le haga entrega material de la unidad de vivienda cuyo número y características generales están mencionadas en este documento, y posteriormente la **FIDUCIARIA** como administradora del **FIDEICOMISO** le efectúe la transferencia del mismo en los términos aquí previstos.
7. Que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se vinculó (aron) al contrato de Encargo Fiduciario del **PROYECTO VISSANI APARTAMENTOS**.
8. Que el desarrollo del **PROYECTO** se efectuará en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMITENTE**, el cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** declara(n) conocer.
9. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es (son) designados Beneficiarios del **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO**. Así las cosas, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO**, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de beneficiario(s) con relación a los demás derechos y obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones del **FIDEICOMITENTE**.
10. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA**.
11. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara (n) conocer y aceptar el contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, así como los derechos que se estipulan a su favor en el mismo.
12. Para los anteriores efectos, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** suscribe(n) el presente documento, con la finalidad de: (i) instruir y notificar a la **FIDUCIARIA** en aquellos aspectos relacionados con el

**PROYECTO** y la transferencia de la unidad de vivienda cuyo número y características generales quedan mencionadas más adelante y (ii) reglamentar el recíproco cumplimiento de las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, bajo el entendido que las funciones de la **FIDUCIARIA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente documento se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.

- 13. **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** dejan expresa constancia que el contrato de fiducia antes mencionado ha sido discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales.
- 14. **EL FIDEICOMITENTE** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el Inmueble, por haber realizado la radicación de documentos ante la Subsecretaría de Inspección y Vigilancia y Control de la Secretaría del Hábitat, organismo de control, de acuerdo con el Permiso de Enajenación ( ) del ( ) de ( ) de 2023, expedido por la Secretaría del Hábitat de Bogotá.

**CONSIDERACIONES ESPECIALES:**

- a) **EL BENEFICIARIO DE AREA** debe abstenerse de entregar los recursos de que trata el presente documento directamente al **FIDEICOMITENTE**, en atención a que deben ser entregados a la **FIDUCIARIA** conforme al mecanismo de recaudo establecido. Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** será responsable por las sumas de dinero que sean entregadas directamente al **FIDEICOMITENTE**.
- b) En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para el abono de los aportes establecidos en el Anexo 3, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) un interés igual a la tasa máxima legal permitida que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad autorizada para ello, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo.
- c) Si alguno de los abonos por concepto de aportes se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el abono y, además, se causará a favor del **FIDEICOMISO** la sanción legal fijada en el artículo 731 del Código de Comercio para este evento. Los aportes que haga(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** serán aplicados primero al reconocimiento de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al valor total pactado como aporte.
- d) En el evento de haberse entregado la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses legales a favor del **FIDEICOMITENTE**, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega de los Inmuebles objeto de este contrato, y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMISO**, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, pagará(n) al **FIDEICOMISO** intereses corrientes a la tasa máxima legal permitida. La mora en el pago de los intereses, da derecho al **FIDEICOMITENTE** para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **FIDEICOMITENTE**.
- e) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a cancelar en forma inmediata y/o anticipada al **FIDEICOMISO**, los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegará a cobrar o descontar cualquier **ENTIDAD FINANCIERA**, por el desembolso de



cualquiera de las sumas correspondientes a los aportes a entregar y/o a financiar a los que se obligó (aron) a cancelar **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de conformidad con el cronograma de abonos.

- f) La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega de los Inmuebles serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A.** El plazo previsto para el cumplimiento de las obligaciones (transferencia y entrega) contenidas en este contrato, se estima a más tardar dentro los (\_\_\_\_), meses siguientes contados a partir de la firma de este contrato, siempre y cuando para esta fecha, se encuentren debidamente acreditados los siguientes requisitos:
- i. Aporte total por parte del **BENEFICIARIO DE AREA**, de los abonos establecidos en este contrato.
  - ii. Asignación de la matrícula inmobiliaria para las unidades privadas, como resultado del registro de la escritura pública por la cual se someta al régimen de propiedad horizontal el Proyecto o algunas de sus adiciones, por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
  - iii. Aprobación y legalización del crédito hipotecario solicitado por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
  - iv. Expedición del paz y salvo de valorización de los Inmuebles que se transferirá por parte de la entidad competente.
  - v. Que el **FIDEICOMITENTE** haya terminado la obra de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento.
  - vi. Que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente documento, especialmente: haber cancelado al **FIDEICOMISO** la totalidad de los aportes establecidos en el Anexo 3 a entregar de acuerdo con el cronograma establecido, antes de la fecha de firma de la escritura, y si es del caso haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los aportes a entregar.
- g) En el evento de no encontrarse acreditados alguno o algunos de los requisitos mencionados, las partes desde ya aceptan prorrogar el término establecido anteriormente, en periodos automáticos de 20 días hábiles en forma sucesiva y continua, hasta por 180 días contados a partir del plazo inicialmente establecido.

De acuerdo a lo anterior, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE**, efectúa(n) las siguientes manifestaciones, imparte (n) las siguientes instrucciones y asumen las siguientes obligaciones:

**PRIMERA. DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** Concretado el beneficio a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del presente documento y del contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, lo que a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa designación como Beneficiarios, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A.**, sobre el **Uni\_Nombre**, de la Torre 4 del proyecto **VISSANI APARTAMENTOS**, ubicado en Avenida Calle 25B No. 71-18 de la ciudad de Bogotá, el cual cuenta con un área construida aproximada de **Uni\_Area\_Construida** m2 y un área privada de **Uni\_Area\_Privada** m2, del Garaje No. | | y el depósito común de uso exclusivo No. | | que hacen parte del PROYECTO, en adelante los Inmuebles.

Por la designación del Beneficio que en el presente documento consta, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia Mercantil mencionado en la Consideración 2 de este documento, tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE**, conservando estos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de su calidad de **FIDEICOMITENTE**.



**Parágrafo Primero:** Tal como se acaba de indicar, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio el derecho de dominio y la posesión de las unidades inmobiliarias señaladas, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en los documentos denominados **PLANOS DE LOCALIZACIÓN** (Anexo No. 1) y **LISTADO DE ESPECIFICACIONES** (Anexo No. 2) y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante, lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de promoción correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del (de los) inmueble(s) objeto de este documento. En la transferencia de dominio a título de beneficio de las unidades individuales que adquirirá(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de la **FIDUCIARIA** son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Segundo:** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **PROYECTO VISSANI APARTAMENTOS** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**Parágrafo Tercero:** **EL FIDEICOMITENTE** garantiza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que no ha transferido a ninguna persona los inmuebles a que hacen referencia este documento y declara (n) que se hará su transferencia y entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, pago del impuesto predial y de la contribución por valorización y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble, así como las servidumbres constituidas a favor de empresas de servicios públicos que presten servicios al conjunto. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de restitución, de él (los) inmueble(s).

**Parágrafo Cuarto:** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el predio donde se desarrollará **EL PROYECTO**, será gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a cancelar el mencionado gravamen, y a asumir los gastos de cancelación de dicha hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor y a salir al saneamiento conforme a la ley.

**Parágrafo Quinto:** **EL FIDEICOMITENTE** solicitará a la autoridad competente que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades privadas derivadas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**Parágrafo Sexto:** **EL FIDEICOMITENTE** estableció un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** pretenda(n) introducir a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Séptimo:** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

**Parágrafo Octavo:** **EL FIDEICOMITENTE** concurrirá a la defensa de la **FIDUCIARIA**, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.



**Parágrafo Noveno:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del PROYECTO expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativo y que por lo tanto, la descripción y características definitivas de la unidad de vivienda son las que obren en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y escritura de restitución de beneficio fiduciario que suscriban las partes.

**Parágrafo Décimo:** El monto y la forma de abono de los recursos a entregar al FIDEICOMISO por la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio de los Inmuebles objeto del presente documento, es la establecida en el anexo número 3, denominado Anexo de Aportes, el cual hace parte integral de este documento.

**Parágrafo Décimo Primero:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que cuenta con treinta (30) días calendario a partir de la firma del presente documento, para gestionar la aprobación del crédito que corresponde al monto de los aportes a financiar. En consecuencia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad financiera, el crédito referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija y que declara(n) conocer, en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de este documento; si en el curso de éste trámite la entidad financiera exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le fije la entidad financiera, previa aprobación del FIDEICOMITENTE. Igualmente se obliga(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija la entidad financiera necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente documento, con las facultades y consecuencias a favor del FIDEICOMITENTE, pudiendo por lo tanto resolver el presente acuerdo de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectiva la pena por retiro por el incumplimiento de que trata este documento en cláusula posterior y por tanto pudiendo asignar el BENEFICIARIO DE ÁREA correspondiente a la Unidad Inmobiliaria de que trata el presente documento a terceros con plena libertad.

**Parágrafo Décimo Segundo:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el FIDEICOMITENTE podrá exigir las garantías reales o personales que considere pertinentes para garantizar las sumas adeudadas.

**SEGUNDA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente documento acepta(n) que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre el área útil resultante de la constitución de urbanización del predio al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C- 2142670, propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A., es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de INVERSIONES PANORAMIA SAS y que la FIDUCIARIA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE en virtud del presente documento y del contrato de Fiducia Mercantil que dio origen a EL FIDEICOMISO.

**TERCERA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO:** En consonancia con lo establecido en el literal e de las consideraciones especiales, la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio de las unidades inmobiliarias a la que se refiere este documento, la cual será transferida como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A. por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente documento, así como, haber cancelado al FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA la totalidad de los aportes a entregar de acuerdo con el cronograma establecido, antes de la fecha de firma de la escritura, y si es del caso haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los aportes a entregar, de así requerirse de acuerdo con el cronograma establecido en el presente documento, que se haya terminado la obra de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento por parte del FIDEICOMITENTE y que se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad

VA-CDBA



Horizontal del PROYECTO. La notificación de la que trata el literal e) de las condiciones especiales, se efectuará a más tardar dentro de los sesenta (60) días siguiente a la fecha en la cual se registre el reglamento de propiedad horizontal y/o la adición de la etapa de la cual hagan parte los Inmuebles objeto del presente contrato.

No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes que suscriben este documento, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE** le(s) conceda. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE** a realizar los trámites correspondientes al proceso de escrituración y registro para dichos fines ante las Notarías, y Oficinas de Registro correspondientes, para ello el **FIDEICOMITENTE** pre - liquidará e informará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el total de los gastos en los que incurrirá con ocasión de dichos trámites, para que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** entregue(n) dichos recursos al **FIDEICOMITENTE** antes del otorgamiento de la escritura de transferencia, a lo cual se obliga(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desde la suscripción del presente documento.

**Parágrafo Primero:** En el evento de haberse entregado la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses legales a favor del **FIDEICOMITENTE**, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMITENTE**, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, pagará(n) a **EL FIDEICOMITENTE** intereses corrientes a la tasa máxima legal permitida. La mora en el pago de los intereses, da derecho al **FIDEICOMITENTE** para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Segundo:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE** no cuenta(n) con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, contribuciones por valorización, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** dará aviso escrito, por certificado o correo electrónico a la dirección de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, indicada en el presente documento. Será responsabilidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** comunicar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE** cualquier cambio de dirección.

**Parágrafo Tercero:** Si el día indicado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

**Parágrafo Cuarto:** En las fechas indicadas por el **FIDEICOMITENTE**, **La FIDUCIARIA** por instrucción del mismo, otorgará la escritura pública de transferencia a título de restitución de beneficio, y **EL FIDEICOMITENTE** entregará los Inmuebles respectivamente en la fecha que le sea notificada a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o culpa exclusiva de un tercero. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito, fuerza mayor o culpa exclusiva de un tercero, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno.

**Parágrafo Quinto:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente documento **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se negare(n) o no compareciere(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, se considerará como causal de desistimiento, caso en el cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** facultan a **EL FIDEICOMITENTE** para dar por terminado el negocio y para hacer efectiva la pena prevista en el parágrafo tercero de la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** de éste documento.

El incumplimiento de la anterior obligación, permitirá al **FIDEICOMITENTE** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **INVERSIONES PANORAMIA SAS** sea prueba plena del monto de la obligación.



**Parágrafo Sexto:** La notificación de la fecha, hora y notaría en la que será suscrita la escritura pública de transferencia y la fecha de entrega de los Inmuebles que, mediante comunicación escrita, informe **EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se entenderá surtida con el recibo de dicha comunicación por parte de uno cualquiera de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

**CUARTA. ENTREGA DEL INMUEBLE.** La entrega real y material de los Inmuebles correspondiente al beneficio de área establecido en este documento, se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, es decir por la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en las consideraciones especiales del presente documento. Se aclara que el cronograma de abonos establecido en este documento, no coincide con el cronograma de entrega real y material del inmueble.

**EL FIDEICOMITENTE** entregará los Inmuebles respectivamente en la fecha que le sea notificada a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éste se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

**Parágrafo Primero:** La entrega material de los Inmuebles se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DEL ÁREA** y un representante de **EL FIDEICOMITENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DEL ÁREA** ha recibido los Inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**Parágrafo Segundo:** Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir los Inmuebles en la fecha notificada por el **FIDEICOMITENTE**, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero a las que queda obligado a entregar **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos de este documento, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicha entrega ha debido producirse.

**Parágrafo Tercero:** En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE**, ni la **FIDUCIARIA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía, siempre y cuando no exista culpa o negligencia de aquellos. Como los Inmuebles serán entregados cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado y gas, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

**Parágrafo Cuarto:** **EL FIDEICOMITENTE** entregará las redes telefónicas hasta el strip. La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s) y la instalación de la(s) misma(s), así como su(s) aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

**Parágrafo Quinto:** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) **EL PROYECTO**, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.



**Parágrafo Sexto:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE y son responsabilidad de éste, sin participación alguna por parte de la FIDUCIARIA.

**Parágrafo Séptimo:** EL FIDEICOMITENTE hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte de la torre 4 de VISSANI APARTAMENTOS, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**QUINTA. GASTOS DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO.** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y del FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. El monto correspondiente a estos gastos deberá entregarse al FIDEICOMITENTE antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad, de acuerdo con la preliquidación que éste haga, para que EL FIDEICOMITENTE pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA; el faltante, si existiere, será cubierto por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual recibe el Beneficio EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de construcción del PROYECTO, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE.

**SEXTA. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a Paz y Salvo los Inmuebles por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio. A partir de la fecha de suscripción de la escritura de transferencia a título de beneficio, será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden.

**Parágrafo Primero:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de beneficio, del (de los) inmueble(s).

**Parágrafo Segundo:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave los Inmuebles del presente documento o el objeto de este acuerdo, antes de suscribirse la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, o un tributo que grave al FIDEICOMISO o que tenga como base los bienes que lo conforman, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por el sujeto pasivo que determine la norma correspondiente o conforme se acuerde entre EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO DE ÁREA, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

**SÉPTIMA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a pagar los impuestos que gravan los Inmuebles objeto del presente documento de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989 y en consecuencia EL FIDEICOMITENTE debe entregar a paz y salvo los Inmuebles por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia a título de beneficio

**OCTAVA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS. EL FIDEICOMITENTE** hará entrega de los Inmuebles objeto de este documento, a paz y salvo por todo concepto por servicios públicos domiciliarios básicos de que está dotado, y por expensas o cuotas de administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, éstos serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a partir de la fecha de entrega de los Inmuebles la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL



**FIDEICOMITENTE** o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea General de Copropietarios.

Parágrafo Primero: Los costos del medidor de gas serán de cargo exclusivo del **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y podrán ser liquidados y cobrados periódicamente por la empresa prestadora del servicio en la facturación mensual del servicio público.

**NOVENA. GARANTIAS. EL FIDEICOMITENTE**, para efectos de la garantía tendrá fundamento en lo dispuesto en la ley.

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de el(los) inmueble(s), para que **EL FIDEICOMITENTE** realice los ajustes a que haya lugar.
2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** Respecto a este tipo de daños, operan dos garantías: a) Garantías de Funcionamiento: Las garantías de funcionamiento de griferías, aparatos sanitarios, de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos, llaves y desagües, serán atendidos a través de **EL FIDEICOMITENTE** en un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega del inmueble, habite(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o no en él. Vencido este plazo, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo de tres (3) meses no se suspenderá por la falta de uso que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haga(n) del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para **EL FIDEICOMITENTE** vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega; y b), La garantía de acabados tales como calidad de tabletas, enchapes, muros y pisos (fisuras) se otorga por una sola vez por un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haga(n) del (de los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento de los Inmuebles entregados por el **FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Primero:** **EL FIDEICOMITENTE** advierte que dentro del periodo de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos de los Inmuebles entregado por el **FIDEICOMITENTE**, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE** no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía los Inmuebles objeto de transferencia, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de los Inmuebles entregados por el **FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Segundo:** **EL FIDEICOMITENTE** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los trabajos ejecutados por las empresas que presten los servicios por suscripción.

**Parágrafo Tercero:** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. La reparación de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de los inmuebles y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE**, indicando

VA-CDBA



el nombre del propietario, la ubicación de los Inmuebles y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con **EL FIDEICOMITENTE**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

**Parágrafo Cuarto:** **EL FIDEICOMITENTE**, no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

**Parágrafo Quinto:** Frente a los daños o imperfecciones que presente los Inmuebles dentro del periodo de garantía, **EL FIDEICOMITENTE** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de éste es entregar los Inmuebles objeto de este documento en correcto estado.

**Parágrafo Sexto:** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo Séptimo:** **EL FIDEICOMITENTE**, no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina etc. ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento que dé(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a canales, bajantes y demás elementos.

**Parágrafo Octavo:** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE**, responderá por el término de diez (10) años por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

**DÉCIMA. VIGENCIA.** El término de duración de las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, tendrán vigencia hasta el término de duración del **PATRIMONIO FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA.**

**DÉCIMA PRIMERA. TERMINACIÓN.** Las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, terminarán por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO.**
2. Por haberse cumplido plenamente las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por común acuerdo entre las partes que suscriben el presente documento.
5. Por las causales de terminación de la calidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, consagradas en la Cláusula Décima Séptima de este documento.
6. Por las demás causales previstas en la ley.

**DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN.** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sólo podrá(n) ceder en todo o en parte los derechos y obligaciones consagrados en el presente documento, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE**, y aceptación expresa de la **FIDUCIARIA**. En el evento que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, cada(n) sus derechos y obligaciones derivadas de este documento, autoriza que se le descuente a título de pena la suma del dos por ciento (2%) del monto total de los aportes convenidos en este documento, suma que será entregada al **FIDEICOMITENTE**, salvo que la cesión se efectúe al cónyuge o compañero permanente o a un familiar que se encuentre del primer grado de consanguinidad, de afinidad o primero civil.

**DÉCIMA TERCERA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán



comunicaciones y notificaciones en las direcciones que se mencionan a continuación. Será responsabilidad de cada Parte comunicar el cambio de dirección.

**LA FIDUCIARIA:** Calle 67 N° 7 - 67 Piso 3 en Bogotá

**EL FIDEICOMITENTE:** Calle 75A No. 66- 46 TO 75A Oficina 521 Metrópolis+ Centro Comercial y Empresarial de Bogotá D.C. Tel 325 71 71 Ext. 200 en Bogotá.

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** | Cmp\_Pal\_Direccion , Cmp\_Alt\_Direccion |  
Email: | Cmp\_Pal\_CorreoE , Cmp\_Alt\_Email |

**DÉCIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - **SARLAFT**, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **FIDUCIARIA** al momento de su designación como Beneficiarios con respecto a la Unidad Inmobiliaria definida en este documento. La **FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminada unilateralmente y en forma anticipada la calidad del respectivo **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, en caso de desatención a estos deberes.

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** en forma expresa autoriza(n) a **EL FIDEICOMITENTE**, para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas al (los) nombre(s), apellido(s) y documento(s) de identidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL FIDEICOMITENTE**.

Manifiesto(amos), que conozco(cemos) y acepto(amos) que los datos personales suministrados previamente por mi(nosotros), han sido recolectados en virtud de las relaciones comerciales realizadas con nosotros, los cuales serán sometidos a un adecuado manejo de datos, reserva y confidencialidad requerida, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y aquellas que las modifique, adicione o sustituyan (**LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**).

Conforme a lo anterior, autorizo(amos) al **FIDEICOMITENTE, COMERCIALIZADOR, PROMOTOR Y/O DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a realizar el tratamiento de mis datos personales y sensibles, incluyendo la recolección, almacenamiento, actualización, uso, circulación, transmisión, transferencia y supresión de los mismos.

**DÉCIMA QUINTA. DECLARACIÓN.** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) conocer y aceptar que:

1. La **FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente, ni desarrollador del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** denominado **VISSANI**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
2. La **FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos recibidos por el **FIDEICOMITENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
3. Para efectos de la rendición de cuentas, la **FIDUCIARIA** enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, dentro del mes siguiente al respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en estas declaraciones.

**DÉCIMA SEXTA. DECLARACIONES RELATIVAS A LA PUBLICIDAD.** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que conoció(eron) y entendió (eron) la información suministrada en los medios publicitarios por los  
VA-CDBA



que se ha anunciado las unidades y el proyecto **VISSANI PROPIEDAD HORIZONTAL**, especialmente en los siguientes aspectos:

- a) Conoció y entendió las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta que conoce que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos, fachada, etc.;
- b) Conoció y entendió que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la suscripción de la carta de designación de beneficiario de área, así como el mayor valor a que hubiere lugar por tal concepto;
- c) Conoció y entendió que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obren en los planos aprobados por la Curaduría Urbana y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente documento.
- d) Conoció y entendió las áreas comunes del conjunto y sus acabados.
- e) En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL FIDEICOMITENTE** contenía la información relativa a las características de la unidad, estrato socioeconómico, valor estimado de cuota por expensas comunes y demás requisitos establecidos de la Circular Externa 006 de Febrero ocho (8) de dos mil doce (2012) expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la suscripción de la carta de designación de beneficiario de área.

**DÉCIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN DE LA CALIDAD DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (DESISTIMIENTO).** La calidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos consagrados en este documento, se entenderá terminada y por lo tanto cesarán todos los derechos y obligaciones derivadas de la misma, cuando:

- **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incumpla(n) alguna de las obligaciones derivadas del presente documento, caso en el cual **EL FIDEICOMITENTE** podrá(n) descontar directamente la suma referida en el párrafo tercero de esta cláusula, de los recursos que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya(n) entregado.
- **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentre en mora de más de 30 días en el Cronograma de entrega de recursos en los términos estipulados en el plan de aportes, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el párrafo tercero de esta cláusula.
- **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no entregue la carta de aprobación del crédito para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, de así requerirse, con doce (12) meses de antelación a la fecha de la firma de la escritura pública.
- **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no entregue la información y documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en tercero de esta cláusula
- Por manifestación expresa y escrita del **BENEFICIARIO(S) DE AREA(S)**, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el párrafo tercero de esta cláusula.
- Exista falsedad o inexactitud en la información que suministre **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, la cual sea requerida por la Fiduciaria Bogotá S.A., o por el **FIDEICOMITENTE**, cambio en la capacidad de endeudamiento por contraer obligaciones adicionales y reportes por mal manejo comercial o financiero de obligaciones a cargo, lo cual genera como sanción el 50% de la sanción contenida en el Parágrafo tercero de esta cláusula.
- Por fallecimiento de alguno de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, evento en el cual, de manera expresa manifiesta(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que con la firma del presente documento autorizan a **EL FIDEICOMITENTE** a constituir un encargo fiduciario en el cual serán consignados los recursos abonados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, para que sean restituidos a favor de los adjudicatarios, una vez estos presenten a LA FIDUCIARIA copia de la Sentencia de Adjudicación de



Sucesión o Escritura Pública de Sucesión, conforme a la legislación vigente. Así mismo, **(EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conoce(n) y acepta(n) que en caso de fallecimiento de alguno o todos, **EL FIDEICOMITENTE** quedará facultado para disponer libremente del Inmueble y para asignar este Beneficio de Área correspondiente a la Unidad Inmobiliaria a otra persona sin requisito adicional y previa consignación de los recursos abonados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en un encargo fiduciario a nombre de los adjudicatarios, en los términos ya previstos.

**Parágrafo Primero:** En los casos en que se dé por terminado la calidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** en los términos previstos, establecidos en esta Cláusula, por incumplimiento de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, EL FIDEICOMITENTE** se encuentra facultado para asignar este Beneficio de Área correspondiente a la Unidad Inmobiliaria determinada en este documento de Designación de Beneficiarios de Área a otra persona sin requisito adicional. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE** tendrá plena potestad de decidir si continúa o reanuda la designación con **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** cobrando a su favor intereses moratorios a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera o si asigna el referido Beneficio de área a otra persona.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que, de manera unilateral, sea el **FIDEICOMITENTE** quien desista o dé por terminado el negocio a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE** pagará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, la suma que equivalga al veinte por ciento (20%) del valor establecido como Monto Total de los Aportes en el Anexo 3, a título de pena e indemnización plena. **EL FIDEICOMITENTE** pondrá a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** los recursos, si los hay, mediante consignación en la cuenta indicada por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que **FIDEICOMITENTE** comunique por escrito a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** su decisión de desistir o retirar del negocio a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Quedando **EL FIDEICOMITENTE** plenamente autorizado para disponer de los inmuebles.

**Parágrafo Tercero:** En caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** y en especial las mencionadas en la presente cláusula, se pacta una pena a cargo de éste por valor equivalente al veinte por ciento (20%) del total de los aportes a entregar, a título de estimación anticipada de perjuicios.

**DÉCIMA OCTAVA. ESTIPULACIONES VERBALES.** Las partes que suscriben este documento de Designación de Beneficiarios de Área manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente documento, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**DÉCIMA NOVENA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que ha sido plenamente informado(s), de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente documento, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

**VIGÉSIMA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular externa 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

- **ELFIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ** administra los recursos conforme se establece en el contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE AREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la 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.

- **EL FIDEICOMITENTE**, mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, 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.

**VIGÉSIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO.** En razón a que el presente documento contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a favor del **FIDEICOMITENTE** y a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** Informo que el número de la cuenta para la devolución de los recursos entregados a que haya lugar, en los eventos mencionados en la Cláusula Décima Séptima de este documento, es la cuenta | | número | | del (entidad financiera) . De no suministrar un número de cuenta a la firma de este documento me comprometo con la **FIDUCIARIA** y con el **FIDEICOMITENTE** a informarla con posterioridad, entendiéndose que solo se efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la designación únicamente.

**ANEXO No. 3  
PLAN DE APORTES**

**Monto Total del Aporte** (Representado en la (s) unidades(s) inmobiliaria (apartamento))

Valor en Letras: \$ Agr_Valor_Venta_Letras Valor en Números: (\$Agr_Valor_Venta)
---

**Cuota Inicial:**

Cuota Inicial	Aportes en Letras: Cuota_Inicial_Valor_Letras Aportes en Números: \$ Cuota_Inicial_Valor
Aportes recibidos a la fecha	Aportes en Letras: Plan_Pago_Vlr_Pagado_Total_AfectaVta_Letras Aportes en Números: \$ Haga clic aquí para escribir texto.

**Cronograma de abono de cuotas iniciales pendientes:**

Cuota	Fecha	Valor
Pin_Pgo_Pend_Cuota_No	Pin_Pgo_Pend_Fecha	Valor en Letras:Pin_Pgo_Pend_Valor_Pendiente_Letras Valor en Números: (\$Pin_Pgo_Pend_Valor_Pendiente)
Cesantias	Pin_Pgo_Cesantias_1_Fecha	Valor en Números: (\$ Pin_Pgo_Cesantias_1_Valor) Entidad:Pin_Pgo_Cesantias_1_Entidad
Cesantias	Pin_Pgo_Cesantias_2_Fecha	Valor en Números: (\$ Pin_Pgo_Cesantias_2_Valor) Entidad: Pin_Pgo_Cesantias_2_Entidad
AFC		

**Financiación:**



Valor Financiación	Valor en Letras: Agr_Valor_Credito_Letras Valor en Números: (\$Agr_Valor_Credito)
Entidad Financiera	Agr_Entidad_Credito

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá D.C., en | | originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y otro para EL FIDEICOMITENTE, En constancia de lo anterior, el día | |

XXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXX |

APODERADA DE INVERSIONES PANORAMIA SAS

FIDEICOMITENTE

Suscribo el presente documento de designación de beneficiarios de área en señal de aceptación de los términos y condiciones del mismo.

HAGA CLIC AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. | y/o representado por |

HAGA CLIC AQUÍ PARA ESCRIBIR TEXTO.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. || y/o representado por |

MINUTA COMPRAVENTA

Comparecieron con minuta escrita: i) ( \_\_\_\_\_ ) identificada con cédula de ciudadanía número ( \_\_\_\_\_ ) de ( \_\_\_\_\_ ), en ejercicio del poder especial que le ha sido conferido por: (a) ( \_\_\_\_\_ ), mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número ( \_\_\_\_\_ ) quien actúa en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), identificada con NIT No. 800.142.383-7, todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, el cual se adjunta para su protocolización con el presente instrumento público, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA**, con NIT de Patrimonio Autónomos número 830.055.897-7, y que en el presente contrato se denominará **EL TRADENTE** y (b) ( \_\_\_\_\_ ) identificada con cédula de ciudadanía número ( \_\_\_\_\_ ) de ( \_\_\_\_\_ ), quien obra en su condición de apoderada especial legal de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.568.503 - 6, lo cual se acredita conforme con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente instrumento; en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA**, que se denominará en el presente contrato como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**, y:

ii) ~~XXXXXXXXXXXXXX~~, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, domiciliada en ~~XXXX~~, de estado civil ~~XXXXXXXXXXXX~~, obrando ~~XXXXXXX~~, quien (es) para los efectos de este documento se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO DE ÁREA(S)**, acordamos mediante la suscripción del presente documento a efectuar la transferencia de dominio a título de restitución del aporte, de los inmuebles que más adelante se identifican, escritura esta, que se registrá por las disposiciones legales vigentes, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que entre la Sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** se celebró contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración, en virtud del cual se constituyó por otrosí integral el **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA**, mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020).

**SEGUNDA:** En virtud de la celebración del contrato de fiducia del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA**, la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS**, es **FIDEICOMITENTE**



DESARROLLADOR y responsable del desarrollo y construcción del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH.

**TERCERA:** Que VISSANI APARTAMENTOS PH, se construye sobre el predio ubicado en la calle veinticinco B (25B) número setenta y uno – dieciocho (71 -18) de la ciudad de Bogotá (nomenclatura provisional) y al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 2142670-, que actualmente se encuentran en cabeza del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA**, quien en el presente documento se denomina **EL TRADENTE**.

**CUARTA.** Que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** concurre única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO TRADENTE, y procede a hacer la presente Transferencia a Título de restitución del aporte, teniendo en cuenta la calidad de propietario fiduciario del derecho de dominio del inmueble, de acuerdo con la designación de Beneficiario de Área realizada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por lo que éste último comparece para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO.

Con base en los antecedentes mencionados, las Partes celebran la transferencia de dominio a título de restitución del aporte, de los inmuebles que más adelante se identifican, con base en las siguientes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** La **FIDUCIARIA**, en calidad de TRADENTE y Propietario Fiduciario, por medio del presente instrumento público y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA**, transfiere a título de restitución del aporte a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, y éste (os) se obliga(n) a recibir a igual título, el derecho de dominio, propiedad y la posesión material, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)** de la **TORRE 4** y el **GARAJE \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)**, los cuales forman parte de la propiedad horizontal **VISSANI APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle veinticinco B (25B) número setenta y uno dieciocho (71 - 18) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. (nomenclatura provisional), los cuales se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos:

APTO

GARAJE

**VISSANI APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se construyó sobre un lote de terreno denominado área útil Vissani que cuenta con una cabida superficial de ocho mil ochocientos ochenta y un punto sesenta y siete metros cuadrados (8.881.67 m<sup>2</sup>) que se encuentra comprendido entre los mojones 42-43-44-46-47-48-49-N5 y 42 y sus linderos son:

Por el NOR ORIENTE: del mojón 44 al mojón 42 pasando por el mojón 43 en línea quebrada y distancias sucesivas de trece puntos ochenta metros (13.80 m) y cincuenta y siete puntos ochenta y cuatro metros (57.84 m) colinda parte con Cesión Adicional para Mayor Edificabilidad de la misma urbanización y parte con Cesión Obligatoria Parque Público 1 de la misma urbanización.

Por el SUR ORIENTE: del mojón N5 al mojón 42 en línea recta y distancia de ciento treinta y nueve puntos cuarenta y dos metros (139.42 m) colinda con predio vecino Centro Empresarial La Esperanza.

Por el SUR OCCIDENTE: del mojón N5 al mojón 46 pasando por los mojones 49, 48 y 47 cierra en línea quebrada y distancias sucesivas de veintinueve punto noventa y nueve metros (29.99 m), quince punto noventa y tres metros (15.93 m), trece punto cincuenta metros (13.50 m) y cincuenta y cinco punto noventa metros (55.90 m) colinda parte con Vía V7 – Calle 25B, y parte con Cesión Obligatoria Parque Público 2 de la misma urbanización.

Por el NOR OCCIDENTE del mojón 46 al mojón 44 en línea recta y distancia de ciento dieciocho puntos sesenta y siete metros (118.67 m) colinda con Cesión adicional para mayor edificabilidad de la misma urbanización.

A este Lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-2142670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A los inmuebles objeto del presente contrato les corresponde las matrículas inmobiliarias No. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Al apartamento número \_\_\_\_\_ se le asigna el depósito común de uso exclusivo número \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO TERCERO:** A los inmuebles descritos anteriormente les corresponde el coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH, sus aclaraciones y/o modificaciones.

**PARÁGRAFO CUARTO** No obstante la mención de la cabida y linderos la presente escritura de transferencia de lo(s) inmueble(s) se otorga como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO QUINTO:** El apartamento objeto materia de este contrato se destinaran específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente; mientras que el garaje asignado se destina para estacionamiento de vehículos de tipo liviano, destinos estos que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Con la presente transferencia a título de restitución de aporte se dan por cumplidas las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con el **BENEFICIARIO DE ÁREA** en el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA SA.**

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de los inmuebles objeto del presente contrato y las zonas comunes y las dependencias que les entrega **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y que se presenta para su protocolización con este instrumento.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.

Las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes a los apartamentos y/o el CONJUNTO RESIDENCIAL VISSANI APARTAMENTOS PH y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso



disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de los inmuebles objeto de contrato.

**PARÁGRAFO NOVENO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH y las cartas de designación de beneficiario de área y escritura de transferencia a título de restitución del aporte que suscriben las partes.

**PARAGRAFO DÉCIMO:** La Unidad Administrativa de Catastro Distrital asignó al predio en el cual se construye el conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH, la siguiente nomenclatura provisional: Avenida Calle 25 B # 71- 18 de la ciudad de Bogotá.

**SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La transferencia a título de restitución del aporte de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del conjunto **VISSANI APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal está contenido en la escritura pública número dos mil cuatrocientos setenta y ocho (2478) del tres (03) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Veintiocho (28) del círculo de Bogotá, adicionada mediante la escritura pública dos mil seiscientos siete (2.607) del treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2.022) de la Notaría veintiocho (28) del círculo de Bogotá adicionada mediante escritura pública (\_\_\_\_\_) del (\_\_\_\_\_) de (\_\_\_\_\_) de la Notaría (\_\_\_\_\_) de Bogotá; debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual **EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA** declara(n) conocer, comprender y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que está(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha de entrega delo(s) inmueble(s), al igual que sus causahabientes a cualquier título, así como las normas de convivencia en el contenidas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el Propietario Inicial se reservan el derecho de modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal con la aprobación de la autoridad competente, durante la etapa de construcción de las diferentes torres que componen **VISSANI APARTAMENTOS PH** y en consecuencia el propietario inicial y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrán aclarar, reformar, adicionar o modificar tanto la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal a que esta (n) sometido(s) el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, sin que para ello requiera de autorización de los copropietarios. Por lo anterior, **EL BENEFICIARIO DE AREA** con la suscripción de este contrato faculta y otorga poder especial, amplio y suficiente de manera expresa e irrevocable a El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que en su nombre y representación suscriba las modificaciones, adiciones, aclaraciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el bien objeto de este contrato, como consecuencia de las modificaciones de la licencia de construcción legalmente otorgadas o de los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal, o de cualquier otro

error o aclaración de tipo mecanográfico a que hubiere lugar, con posterioridad al otorgamiento del presente instrumento.

Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o cuando la autoridad encargada de otorgar el permiso de enajenación respectivo exija alguna modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial para realizar dichas modificaciones y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

**PARÁGRAFO TERCERO:** A partir de la fecha de entrega de (los) inmueble(s) objeto de esta escritura serán de cargo de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por el término que establece la ley.

**TERCERA. TRADICIÓN. FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,** como vocera del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ**, con Nit. 830.055.897-7, es actualmente la titular del pleno derecho de dominio y la posesión regular del predio donde se desarrolla el conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual lo adquirió así:

1. Inicialmente el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro; por transferencia a título de fiducia mercantil que hiciera la sociedad DAIMLER COLOMBIA SA mediante escritura pública mil cuatrocientos noventa y nueve (1.499) del veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2.018) otorgada por la Notaría Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá D.C., debidamente registrada.
2. Posteriormente a través escritura pública número cuatro mil ciento cuarenta (4140) del primero (1º) de octubre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada por la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá, se constituyó la Urbanización DAIMLER, dando origen, entre otros, al predio denominado ÁREA ÚTIL- VISSANI, al cual le corresponde el folio de matrícula 50C-2142670, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.
3. Las Edificaciones de VISSANI APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, por haberlas construido a expensas de INVERSIONES PANORAMIA SAS, quien actúa como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA.

**PÁRAGRAFO:** La propiedad horizontal VISSANI APARTAMENTOS PH, se levantó en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana de Bogotá y con sujeción a:

1. Licencia de Construcción No. 11001-3-19-0220 del cinco (5) de febrero de dos mil diecinueve (2.019), ejecutoriada el trece (13) de marzo de dos mil diecinueve (2.019) otorgada por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva para la Primera Etapa.
2. Modificación de la licencia de construcción vigente aprobada por resolución 11001-3-20-1689 del diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2.020), ejecutoriada el veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2.020) otorgada por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá; por medio de la cual se otorga la modificación de licencia de construcción (vigente); y se realiza la Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal por la cual se aprueban los Planos de Alindaramiento y Cuadro de Áreas Comunes y Privadas para el Sometimiento al Régimen de



Propiedad Horizontal de la Torre 1 y 2 de la Propiedad Horizontal VISSANI APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL.

3. Resolución 11001-3-21-1475 del cuatro (04) de octubre de dos mil veintiuno (2021), ejecutoriada el día seis (06) de octubre de dos mil veintiuno (2021), otorgada por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá; por la cual se aprueba la modificación a la licencia de construcción y de los planos de alindamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal.
4. Resolución No. 11001-3-21-1930 del tres (03) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción 11001-3-19-0220 del cinco (5) de febrero de dos mil diecinueve (2.019)
5. Resolución No. 11001-3-22-0527 del Cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el día treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2.022), de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede la modificación de la licencia de construcción para la adición de la torre 3 A del proyecto Vissani.
6. Resolución No. 11001-3-22-1500 del veintitrés (23) de junio de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el día cinco (05) de julio de dos mil veintidós (2.022) de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede la modificación de la licencia de construcción para la adición de la etapa 4 del proyecto Vissani.
7. Resolución No. 11001-3-22-2409 del treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el día once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2.022) de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede la modificación de la licencia de construcción del proyecto Vissani.
8. Resolución No. 11001-3-22-2936 del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el día seis (06) de enero de dos mil veintitrés (2.023) de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede la revalidación de la licencia de construcción del proyecto Vissani.
9. Resolución No. 11001-3-23-0172 del dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el día nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2.023) de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, por la cual se concede la modificación de la licencia de construcción para la adición de las torres 1,2,3 A y 4 del proyecto Vissani

**CUARTA. SANEAMIENTO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** garantiza que EL TRADENTE no ha enajenado a ninguna persona los inmueble(s) que transfiriere por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos el(los) inmueble(s) conforme se indicó en el Reglamento de Copropiedad de VISSANI APARTAMENTOS PH contenido en la escritura pública número dos mil cuatrocientos setenta y ocho (2478) del tres (03) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Veintiocho (28) del círculo de Bogotá, adicionada mediante la escritura pública dos mil seiscientos siete (2.607) del treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2.022) de la Notaría veintiocho (28) del círculo de Bogotá adicionada mediante escritura pública (\_\_\_\_\_) del (\_\_\_\_\_) de (\_\_\_\_\_) de la Notaría (\_\_\_\_\_) de Bogotá; y de la hipoteca en mayor extensión constituida por FIDUCIARIA BOGOTA SA como vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ a

favor de BANCO DAVIVIENDA SA, como consta en la escritura pública número mil ochocientos noventa y ocho (1898) del catorce (14) de mayo de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Trece (13) de Bogotá. La hipoteca en mayor extensión será cancelada en esta misma escritura y los gastos que se generen con ocasión de la cancelación estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, es decir de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA SAS. No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

**QUINTA. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de este contrato serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de conformidad con lo previsto en la ley.

**SEXTA. VALOR DE LOS APORTES.** El valor total de los aportes efectuados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA para la adquisición de la unidad objeto de esta transferencia, es la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_,00), entregada de la siguiente manera:

a) La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), que el FIDEICOMISO, declara recibida en la fecha a entera satisfacción.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la forma de pago, EL BENEFICIARIO(S) DE AREA, EL TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR renuncian al ejercicio de la acción resolutoria que de ella se deriva, y la transferencia se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se obliga (n) a pagar en forma inmediata al FIDEICOMISO, los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros que llegarán a ocasionarse por el giro de recursos destinados al pago de los inmuebles.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El control de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL TRADENTE propietario fiduciario, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO DE ÁREA declaramos bajo la gravedad de juramento que:

- El valor de los aportes incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).
- No existen sumas que se hayan convenido entre los contratantes por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el valor de los aportes señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

**SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS.** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo del BENEFICIARIO(S) DE AREA a partir de la fecha de este instrumento público. El pago a las empresas de servicios públicos domiciliarios, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de



EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA a partir de la fecha de entrega, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de los inmuebles.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual de los inmuebles que se transfieren por virtud de la presente escritura pública. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Salvo culpa o negligencia, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y en el mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfonos. **EL TRADENTE** en ningún caso será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará las redes telefónicas hasta el strip. La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de la **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entrega el inmueble objeto de este contrato dotado y a paz y salvo de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En los términos de la resolución CREG 108 de 1997, y demás disposiciones que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, el cargo por conexión del servicio de energía eléctrica, corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** efectúe algún abono a la empresa de energía eléctrica por ese concepto, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**OCTAVA. ENTREGA.** La entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato se realizará por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil xxxxx (2.0xx), junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la forma de entrega aquí pactada **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** renuncia(n) al ejercicio de la acción de la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha notificada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la(s) llave(s) del (de los) inmueble(s) quedará(n) a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** en las oficinas

de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o donde este señale. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero a las que queda obligado a entregar EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en los términos de este documento, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicha entrega ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Es entendido que el(los) inmueble(s) transferido(s) en el presente instrumento se entregará(n) a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y las respectivas redes para el servicio de teléfono. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, que sin culpa de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados del inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual o superior calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor entre otros hechos tales como: escasez de materiales en el mercado, incumplimiento de contratistas a cargo de la edificación, demora en la instalación de los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas, demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades municipales o distritales, huelgas de personal, epidemia y pandemias y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA asumirá(n) íntegramente la seguridad y guarda de los inmuebles y en consecuencia, exonera de responsabilidad a EL TRADENTE y al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por el(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es la administradora provisional del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH y/o si ésta delegó dicha función a un tercero.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA no podrá(n) abstenerse de recibir el inmueble por encontrarse en proceso de construcción algunas zonas comunes o torres del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH, siempre que la unidad privada cuente con los elementos de acceso, funcionalidad y seguridad necesarios para su habitabilidad.

**PARÁGRAFO NOVENO:** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s), EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a efectuar el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración que se causen de manera total o proporcional, independientemente que habite(n) o no en el inmueble, y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, podrá utilizar en forma temporal parqueaderos construidos para asignarlos a título de comodato a propietarios de Unidades Privadas que fueren entregadas, mientras adquieren presencia física la totalidad de los garajes que



conformen el conjunto residencial **VISSANI APARTAMENTOS PH, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, situación que declara conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** El FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA S.A. ha asumido los costos del medidor de gas, de los aparatos gasodomésticos como estufa y su respectiva instalación (si aplica en la negociación), así como el cargo de conexión liquidados por la empresa prestadora del servicio de Gas Natural, por lo cual no asumirá valores que se llegaren a liquidar con posterioridad a la firma del presente instrumento público.

**NOVENA. GASTOS.** Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento del contrato de transferencia a título de restitución del aporte contenido en la presente escritura, serán cubiertos de la siguiente manera: los notariales correrán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA por partes iguales; el impuesto de registro departamental y los derechos de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA. Los gastos ocasionados por la cancelación de hipoteca de mayor extensión del inmueble objeto de esta transferencia, serán asumidos exclusivamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO:** Estos gastos no hacen parte del valor de los aportes y deberán ser cancelados por las partes obligadas.

**DÉCIMA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el(los) apartamento(s) materia del presente contrato, por la por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme a la Radicación número (\_\_\_\_\_) del (\_\_\_\_\_) de (\_\_\_\_\_) de dos mil (\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_) por la cual se otorgó permiso para la enajenación de las unidades de vivienda que conforman la torre 4 de VISSANI APARTAMENTOS PH.

**DÉCIMA PRIMERA. DESENGLOBE CATASTRAL.** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se compromete a radicar los documentos exigidos para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles que se transfieren, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la transferencia del último inmueble que hace parte del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL.

**DÉCIMA SEGUNDA. DE LOS BIENES COMUNES:** a) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará(tó) instalará(ló) y/o adquirirá(ríó) de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica o al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA, por concepto de los activos eléctricos correspondientes. b) EL(LOS) BENEFICIARIO(S)

**DE AREA** conoce(n) y acepta(n) que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA**, puede entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica. En consecuencia **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto residencial **VISSANI APARTAMENTOS PH** en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica. Por lo anterior, la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** actuando como vocera del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedarán facultados para suscribir los contratos y/o constituir legalmente las servidumbres a favor de **CODENSA S.A.**, durante el proceso de construcción del conjunto residencial **VISSANI APARTAMENTOS PH** y hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman **VISSANI APARTAMENTOS PH**, lo cual es conocido y aceptado por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**.

**c) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** conoce(n) y acepta(n) que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, celebre con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del conjunto residencial **VISSANI APARTAMENTOS PH** con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, se obligan a respetar los términos de los contratos celebrados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**DÉCIMA TERCERA. GARANTÍAS.** Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda de que trata el presente instrumento **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conoce(n) y acepta(n) que los plazos de garantía no se suspenderán por la falta de uso que este(os) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará vencido los términos legales contados a partir de la fecha de entrega.

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, deberá(n) dejar constancia en el inventario de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de el(los) inmueble(s), para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realice los ajustes y arreglos.

2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** Respecto a este tipo de daños opera la garantía legal. Estos daños serán atendidos a través de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por un periodo de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o no en él. Vencido este plazo, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, si hay lugar a ello. El plazo de un (1) año no se suspenderá por la falta de uso que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará para **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega, la garantía respecto de fisuras de muros tales como calidad de tabletas, enchapes, muros y pisos (fisuras) se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haga(n) de el (los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses



calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, advierte que dentro del periodo de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, no estará(n) obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de transferencia, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los trabajos ejecutados por las empresas que presten los servicios por suscripción o por personal que ejecute actividades de remodelación al interior del inmueble.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. La reparación de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de las solicitudes de garantía. Expirado el término de garantía con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de este es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.



**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina etc. ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento que dé(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a canales, bajantes y demás elementos.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

**PARÁGRAFO NOVENO:** LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA, no será responsable por ningún tipo de garantía, arreglo, reparación y similares relacionados con el proyecto inmobiliario Vissani Apartamentos.

**DÉCIMA CUARTA.** DECLARACIONES RELATIVAS A LA PUBLICIDAD Y ESPECIFICACIONES. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada por los medios publicitarios por los que se comercializaron las unidades que integran el conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, especialmente en los siguientes aspectos:

- a) Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta que conoce que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.
- b) Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración de la carta de designación de beneficiario de área, así como el mayor valor a que hubiere lugar por tal concepto;
- c) Conoció(eron) y entendió(eron) que el área privada y las especificaciones definitivas de la unidad privada y zonas comunes son las que obran en los planos aprobados por Secretaria de Planeación y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.
- d) Manifiesta que la publicidad utilizada por EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contenía la información relativa a las características de la unidad, estrato socioeconómico, valor estimado de cuota por expensas comunes y demás requisitos establecidos de la Circular Externa 006 de Febrero ocho (08) de dos mil doce (2012) expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración de la carta de designación de beneficiario de área.

**DÉCIMA QUINTA.** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor e interventor.

**DÉCIMA SEXTA.** **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o valor de las unidades



que conforman dicho conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS PH, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** CLÁUSULA DE Oponibilidad DEL CONTRATO DE FIDUCIARIA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones de Los contratos de fiducia suscritos para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

**DECIMA OCTAVA.** CLÁUSULA Oponibilidad. Mediante la suscripción del presente instrumento EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y EL(LOS) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificaran cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA**, celebrada con relación al inmueble objeto de este contrato el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), entre EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y EL(LOS) **BENEFICIARIO(S) DE AREA**.

Presente(s) nuevamente, EL(LOS) SEÑOR(ES) \_\_\_\_\_, de las condiciones civiles e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, manifestó (aron):

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la transferencia de dominio a título de restitución de aporte que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

b) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

c) Que con el otorgamiento de este instrumento se da cumplimiento a la Carta de Designación de Beneficiario de Área a la que hace referencia en la cláusula decima octava del presente contrato, entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, y se declaran satisfechos en el sentido que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor mencionadas en tal documento. -

d) Que acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente al ejercicio de la acción de cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.

e) Que renuncia(n) al ejercicio de la acción de toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble.

f) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y al **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y en la carta de designación de beneficiario de área, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

g) Que con el otorgamiento de la presente escritura EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, así como FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en su calidad de vocera FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la carta de designación de beneficiarios de área que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA celebró (aron).

h) Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción de conjunto residencial VISSANI APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, el valor de los aportes correspondiente a cada una de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Compareció nuevamente, **SANDRA MILENA ACOSTA PARRA** identificada con cédula de ciudadanía número 52.381.945 de Bogotá, en ejercicio del poder otorgado por CAMILO ESCOBAR GIRALDO mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 19.261.470 expedida en Bogotá D.C, en calidad de Representante Legal de INVERSIONES PANORAMIA SAS, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.568.503 - 6, actuando en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA S.A., manifestó:

- Que da su conformidad a que la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA, comparece para cumplir con su obligación de transferir a título de restitución del aporte a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, el derecho de dominio del (de los) inmueble(s) materia de la presente escritura; y del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA S.A., quien a su costo y cargo desarrolló las mejoras.
- Que acepta que LA FIDUCIARIA comparece en este instrumento público únicamente como vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA, por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de los inmuebles y por tanto no es responsable por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA SAS
- Que INVERSIONES PANORAMIA S.A.S se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del (de los) inmueble(s) materia de esta escritura.
- Que INVERSIONES PANORAMIA S.A.S, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA da su conformidad a la transferencia que hace LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA SA.
- Que INVERSIONES PANORAMIA S.A.S se obliga a responder por la calidad de la construcción del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia.

Con la suscripción del presente contrato, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.

En este estado EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001.



Con la suscripción del presente contrato, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA y la FIDUCIARIA 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.

35629

38



Fiduciaria Bogotá

Bogotá, 23 de febrero 2023

Señores  
**SECRETARIA DE HABITAT**  
Ciudad

**ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **80.503.834**, quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Orce (11) del Circuito de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.** con NIT 830.055.897-7, por medio de la presente manifiesto que coadyuvo a la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.568.503-6, para tramitar el permiso de enajenación de la **TORRE 4** del proyecto inmobiliario denominado **VISSANI APARTAMENTOS**, que se desarrollará en el predio al cual le corresponde el folio matrícula inmobiliaria número 50C-2142670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.

El coadyuvado queda facultado para que anexe los documentos requeridos para adelantar dicho trámite, se acoja, renuncie, retire las respuestas expedidas por la **SECRETARIA DE HABITAT**, solicite prorrogas, modificaciones, cumpla con los requerimientos que le soliciten, reciba, se notifique de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite y adelante los actos complementarios e inherentes a la obtención del servicio solicitado.

Cordialmente,

**ANDRES NOGUERA RICAURTE C.C. No. 80.503.834**  
Representante Legal **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526200  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -  
PBX: 3320161, Fax: 3400083 Celular: 319-3790077  
Correo Electrónico: [defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)



65 NOTARIA SESENTA Y CINCO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.  
PRESENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL  
Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

EL ANTERIOR ESCRITO DIRIGIDO A:  
*Secretaría de Habitat*

FUE PRESENTADO PERSONALMENTE ANTE EL SUSCRITO  
NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ POR:  
*Andrés Noguera Recarte*  
QUIEN SE IDENTIFICÓ CON C. No. *80503834*  
DE *36* Y T.P. No. \_\_\_\_\_

Y ADICIONALMENTE DECLARÓ QUE EL CONTENIDO DEL ANTERIOR  
DOCUMENTO ES CIERTO Y QUE LA FIRMA QUE LO  
AUTORIZA FUE PUESTA POR EL(ELLA), EL(ELA)  
COMPARTIÉNDOME IMPRIMIR HUELLA DACTILAR DE SU  
INDICE *Dace*

EN CONSTANCIA FIRMA EN BOGOTÁ, D.C.

NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C. O ENCARGADO

FECHA: *23 FEB 2023*



65 ESPACIO EN BLANCO



**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

**INFORMACIÓN GENERAL**

1. CIUDAD BOGOTÁ    FECHA 21 DE FEBRERO 2023
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT X C.C: \_\_ No. 860.034.313-7
3. DEUDOR HIPOTECARIO: FIDEICOMISO VISSANI FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A NIT X C.C: \_\_ No. 830.055.897-7
4. NOMBRE DEL PROYECTO: VISSANI ETAPA 4
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: AV CALLE 26 # 70A - 25 - BOGOTÁ, BARRIO: CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C-2142670
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 1898, DE FECHA: 14-05-2019, NOTARÍA: TRECE DE: BOGOTÁ D.C
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$30.200.000.000
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 20-02-2023
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$3.020.000.000 CUANTÍA INDETERMINADA X

**CERTIFICACIÓN**

Yo **BANCO DAVIVIENDA S.A**, en calidad de acreedor hipotecario, se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

\_\_\_\_\_  
**PAOLA SALINAS SUAREZ**  
Jefe de Crédito Sucursal Bogotá

**INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO**

Este formulario debe ser diligenciado por la entidad que otorga el crédito.

Calle 52 No. 13-64. Teléfono 3581600 Ext 6006 [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)





**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

**INFORMACIÓN GENERAL**

1. **CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN:** Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. **ACREEDOR HIPOTECARIO:** Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Bancaria.
3. **DEUDOR HIPOTECARIO:** Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.
5. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la licencia de construcción
6. **No. DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S):** número de las matrículas de los lotes involucrados en el crédito
7. **No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S):** Diligenciar los datos respectivos
8. **VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO:** Escribir el valor correspondiente al monto del crédito aprobado.
9. **VIGENCIA DEL CRÉDITO:** Indicar la fecha de aprobación del crédito.
10. **HIPOTECA POR VALOR DE:** escribir el valor correspondiente al trámite.

**CERTIFICACION**

1. Diligenciar el nombre de la persona natural o persona jurídica acreedora hipotecaria

**Notas:**

1. la información debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Las prorratas las debe expedir la entidad financiera.

----- REPÚBLICA DE COLOMBIA -----  
 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1.898 -----  
 MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO -----  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: CATORCE (14) DE MAYO -----  
 DE DOS MIL DIECINUEVE (2019) -----  
 OTORGADA EN LA NOTARÍA TRECE (13) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----  
 FORMULARIO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN 7644 DEL 18 DE JULIO DE  
 2016 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ACTO		CUANTIA
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	\$2.800.000.000,00
OTORGANTES:		IDENTIFICACIÓN
DE:	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA S.A.	NIT. 830.055.897-7
A:	BANCO DAVIVIENDA S.A.	NIT: 860.034.313-7
UBICACIÓN DEL PREDIO	URBANO: <input checked="" type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> RURAL: <input type="checkbox"/>	DE: BOGOTA D.C. CUNDINAMARCA
INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA AVENIDA CALLE VEINTISÉIS (26) NÚMERO SETENTA A - VEINTICINCO (70 A - 25)	
MATRICULA INMOBILIARIA	50C-1494572	
CODIGO CATASTRAL	006303170300000000	
 JAIME ALBERTO RODRIGUEZ CUESTAS FIRMA DEL NOTARIO		





República de Colombia  
1898



Aa059141968

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA TRECE (13) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1898

MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO.

DE FECHA: CATORCE (14) DE MAYO.

DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2.019).

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital,

Republica de Colombia,

en el despacho de la Notaria Trece (13) de este circulo

cuyo Notario es:

JAIME ALBERTO RODRIGUEZ CUESTAS.

Con minuta enviada por correo electrónico: **CLAUDIA MERCEDES MORENO**

**GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C.,

identificada con la cédula de ciudadanía número 51.664.740 expedida en Bogotá,

quien comparece en la presente escritura en la condición de Apoderada Especial,

en ejercicio del poder otorgado por la Doctora CAROLINA LOZANO OSTOS, en su

calidad de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. - NIT.**

**800.142.383-7**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida

mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada

el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la

Notaria once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma

ciudad y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria

(Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil

seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y

uno (1991), todo lo cual se acredita con el poder que presenta para su

protocolización, sociedad que comparece como vocera del Patrimonio Autónomo

denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA S.A. - NIT. No.**

**830.055.897-7**, constituido por documento privado de fecha 20 de abril de 2018 y

modificado parcialmente por OTROSI No. 1 del 12 de marzo de 2019, patrimonio

autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará

**EL HIPOTECANTE**, declaró:

**PRIMERO.- CONSTITUCION DE HIPOTECA.-** Que EL HIPOTECANTE para



Aa059141968

10775148HCHUHVIM

16-11-18

10775148HCHUHVIM

garantizar las obligaciones que la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. tenga o adquiera con el BANCO DAVIVIENDA S.A., sin comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de la citada Entidad Bancaria, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, quien en adelante se denominará "DAVIVIENDA", sobre el inmueble que se determina en el punto Décimo de este contrato el cual se hipoteca como cuerpo cierto. -----

**SEGUNDO.- TRADICION.-** -----

a) El HIPOTECANTE adquirió el dominio del inmueble que se hipoteca con todas sus mejoras y anexidades, presentes y futuras, que natural o legalmente le correspondan, por transferencia que a título de fiducia mercantil le hiciera la sociedad DAIMLER COLOMBIA S.A. por la escritura pública número mil cuatrocientos noventa y nueve (1.499) del veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria Cuarenta y ocho (48) de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1494572. -----

b) Las construcciones que sobre dicho predio se levanten ó llegaren a levantarse; con todas sus mejoras y anexidades, presentes y futuras, por construir las la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. FIDEICOMITENTE en el FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS - FIDUBOGOTA S.A. a sus expensas bajo su exclusiva responsabilidad y con el producto del crédito que le ha otorgado DAVIVIENDA para este mismo fin. -----

**TERCERO.-** Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida por el presente instrumento público es de naturaleza abierta y sin límite de cuantía, con ella EL HIPOTECANTE garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. tenga(n) en la actualidad o adquiera(n) en el futuro a favor de "DAVIVIENDA" cualquiera sea su causa o naturaleza y que consten en pagarés u otros títulos valores, o en cualquier documento público o privado, o provengan de sobregiros, descubiertos y, en general, toda suma de dinero a su cargo obtenidas en virtud de contratos u otros documentos, ya sea porque obre exclusivamente a nombre propio, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, o por cualquier género de obligaciones que consten o estén incorporados en documentos de carácter civil o comercial





Aa059141969

otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o suscritos por la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. a favor de DAVIVIENDA, individual o conjunta y solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en sí mismos.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** EL HIPOTECANTE al otorgar la presente hipoteca, está garantizando las obligaciones que a favor de DAVIVIENDA contraiga o llegue a contraer la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.

**PARAGRAFO TERCERO.-** Si sobre el lote que por este instrumento se hipoteca, la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. desarrollara un proyecto inmobiliario financiado por DAVIVIENDA, queda acordado que la mencionada sociedad responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda DAVIVIENDA a los compradores de los inmuebles construidos o que se construyan sobre el predio objeto de este gravamen. En consecuencia, esta hipoteca garantiza, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias. Esta solidaridad solamente cesará, respecto de cada uno de los créditos mencionados, en el momento en que se presente a DAVIVIENDA la escritura de hipoteca registrada en primer grado con la cual se garantice específicamente la obligación que a favor de DAVIVIENDA ha contraído el respectivo comprador.

**CUARTO.-** Si las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, contraídas o que contraiga en el futuro la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. estuvieran denominadas en Unidades de Valor Real (UVR), quedarán sujetas a las normas que rigen este sistema, especialmente a lo dispuesto en la Ley 546 del 23 de Diciembre de 1.999 y demás normas que la complementen, modifiquen o reformen. Por lo tanto, en este evento, la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. desde ahora acepta(n) como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca DAVIVIENDA en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR) y acepta, además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana, el día que se quiera o sea necesario hacerlo, se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), que establezca la



Aa059141969

JUZGADO PRIMARIO DE TURISMA  
ABUGADA

Escritura pública número 16-11-18 1074MIASHOUUW

autoridad competente. -----

**QUINTO.-** Que mientras subsistan obligaciones a cargo de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. se obliga(n) a mantener a favor de DAVIVIENDA, seguros de incendio y terremoto sobre el (los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por una cantidad equivalente al valor destructible del (los) mismo(s) de acuerdo con su valor comercial. En el evento en que DAVIVIENDA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros por cuenta del HIPOTECANTE y/o la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., queda autorizada para cargarle a la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. y/o EL HIPOTECANTE el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. y/o EL HIPOTECANTE, DAVIVIENDA sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. -----

**SEXTO.-** Declara(n) además, EL HIPOTECANTE y/o la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. que: a) La presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el (los) inmueble(s) con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b)- El lote de terreno que por este instrumento se hipoteca, es de la exclusiva propiedad del HIPOTECANTE, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo garantiza(n) libre de todo gravamen, limitación del dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. Las construcciones que sobre el llegaren a levantarse se construirán a expensas y responsabilidad de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., y acceden a la garantía hipotecaria que se constituye. c)- Serán de cargo de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. y/o EL HIPOTECANTE los gastos e impuestos que cause este gravamen, los de su cancelación, las costas de cobro por cualquier obligación que con éste instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d)- EL HIPOTECANTE y/o la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. se comprometen a entregar la primera copia de ésta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido





por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al (a los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste este gravamen, a satisfacción de DAVIVIENDA, máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de ésta escritura; e)- En caso de acción judicial EL HIPOTECANTE y/o la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. se adhiere(n) al nombramiento del secuestre que haga DAVIVIENDA de acuerdo con lo establecido en el Ordinal Cuarto (4°) del Artículo Noveno (9°) del Código de Procedimiento Civil. f)- En caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, EL HIPOTECANTE desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al Representante Legal de DAVIVIENDA, para que solicite al Señor Notario en nombre del (de los) suscrito(s) exponente(s) o en el de su representada, la expedición de una copia sustitutiva con la constancia que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Ochenta y Uno (81) del Decreto novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1.970).

**SÉPTIMO.-** EL HIPOTECANTE y/o la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. autoriza(n) desde ahora expresamente a DAVIVIENDA para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a cargo de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. y para exigir la cancelación inmediata de todas o alguna de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a).- Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones del HIPOTECANTE y/o de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. a favor de DAVIVIENDA, b).- Por mora en el pago de una cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c).- Persecución judicial, embargo o cualquier otra medida cautelar que recaiga o pueda recaer sobre el (los) inmueble(s) hipotecado(s); d).- Por extinción, desmejora, deterioro o depreciación, cualquiera que sea la causa, del (los) inmueble(s) de tal manera que, a juicio de DAVIVIENDA, no sea(n) garantía suficiente tanto de la obligación pendiente como de sus accesorios; e).- Cuando las condiciones financieras y el respaldo patrimonial del Patrimonio Autónomo otorgante de este instrumento, del (los) Fideicomitente(s), de los socios de los Fideicomitentes o de los avalistas o de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA

Iriz alba Muñoz ramírez  
Abogada



1077514114849018 18-11-18

S.A.S. presente un deterioro significativo a juicio de DAVIVIENDA; f) Cuando alguno o algunos de los bienes sobre los cuales recae la presente hipoteca sean objeto de venta, gravamen, hipoteca o sea(n) dados en arriendo por escritura pública sin la autorización expresa de DAVIVIENDA. g) Por el incumplimiento en el pago de las primas acordadas en la Cláusula Quinta precedente, cualquiera sea su causa. h) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del (los) inmueble(s) que por el presente instrumento se hipoteca(n), en aquellos casos en que los daños sean parciales que no ameriten, a juicio de DAVIVIENDA, la aplicación del literal d) de esta cláusula. i) Por no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de este instrumento, la primera copia de la presente escritura debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, junto con el folio o folios de matrícula inmobiliaria debidamente ampliado(s) a satisfacción de DAVIVIENDA. j) Darle al crédito otorgado a la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. o a los que en el futuro se le otorguen, bien sea total o parcialmente, una destinación diferente de aquella para la cual fue(ron) aprobado(s). k) Por señalamiento público del Fideicomiso otorgante de este instrumento, del (los) Fideicomitente(s), de los socios del (los) Fideicomitente(s), o de algunos de los deudores solidarios como autores o partícipes de actividades ilegales. l) Cuando sin el previo conocimiento y aceptación de DAVIVIENDA la composición accionaria de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. sufra alguna modificación o cuando se presente cualquier otra circunstancia que, a juicio de DAVIVIENDA, modifique sustancialmente el riesgo del crédito. -----

**OCTAVO.** - Que la firma de esta escritura no obliga a "DAVIVIENDA" a la entrega de suma alguna de dinero o al perfeccionamiento de contratos de mutuo, siendo estas operaciones materia de convenios entre las partes que constarán en documentos separados y que corresponderán únicamente a las posibilidades financieras de "DAVIVIENDA". Como consecuencia de lo anterior, EL HIPOTECANTE y/o la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. reconoce(n) que "DAVIVIENDA" no está obligada a dar o entregar suma alguna en virtud del presente instrumento. ----

**NOVENO.** - Que EL HIPOTECANTE y/o la sociedad INVERSIONES PANORAMIA





Aa059141971

S.A.S. facultan a DAVIVIENDA para ceder la garantía contenida en la presente escritura, al igual que para ceder o endosar los instrumentos representativos de obligaciones a cargo de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. y a favor de DAVIVIENDA, garantizados con la presente hipoteca.

**DECIMO.** El inmueble objeto de esta hipoteca con todas sus mejoras y anexidades presentes y futuras, es el **LOTE DE TERRENO, UBICADO EN BOGOTÁ D.C.,** identificado en la actual nomenclatura urbana con el número **SETENTA A - VEINTICINCO (70 A - 25) DE LA AVENIDA CALLE VEINTISÉIS (26),** cuya área, medidas y linderos tomados textualmente de la escritura pública número mil cuatrocientos noventa y nueve (1.499) del veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2.018) de la Notaría cuarenta y ocho (48) de Bogotá, son los siguientes:

Área: **QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (15.404.05 M2.)** y linda así:

**POR EL NORTE Y OCCIDENTE.** Colindando con el lote del cual se segrega, desde el punto A en línea ondulada hasta el punto F, en una extensión de setenta y tres punto setenta y cinco metros (73.75 mts.) y de allí en línea recta colindando con la Oreja Sur Oriental de la intersección Avenida Boyacá por Avenida El Dorado, hasta el mojón número uno (1), en una extensión aproximada de quince punto sesenta y dos metros (15.62 mts.).

**POR EL ORIENTE:** Desde el mojón número uno (1) hasta el mojón número dos (2) en línea recta, en una extensión aproximada de doscientos seis punto ochenta siete metros (206.87 mts.).

**POR EL SUR:** Desde el mojón número dos (2) hasta el mojón número tres (3), en línea recta, en una extensión aproximada de ochenta metros con cinco centímetros (80.05 mts.).

**POR EL OCCIDENTE:** Desde el mojón número tres (3) hasta el punto A, en línea recta, colindando con la "Urbanización La Esperanza", en una extensión aproximada de ciento sesenta y siete punto noventa y cinco (167.95 mts.) y cierra.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1494572** y la cédula catastral número **006303170300000000.**

**PARAGRAFO 1.-** No obstante la mención de las medidas y linderos, esta hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto y se extiende a todas las construcciones que



Aa059141971

307750U8VNHAM

16-11-18

06/07/21 14:00:00

luz alba muñoz ramírez  
ABOGADO

natural o legalmente se levanten sobre el inmueble con todas las mejoras y anexidades que le correspondan, las cuales se edifican ó edificarán a expensas y responsabilidad de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS - FIDUBOGOTA S.A. —

En este estado comparece **CAMILO ESCOBAR GIRALDO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.261.470 expedida en Bogotá, quien en las presentes declaraciones obra en la condición de Representante Legal en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado de Asamblea Constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día veintiséis (26) de octubre del mismo año bajo el número 01676252 del libro IX, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el NIT. 900.568.503-6, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente instrumento público, sociedad que tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE** en el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS - FIDUBOGOTA S.A. cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTA S.A., y manifestó: -----

a) Que en el FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS - FIDUBOGOTA S.A. del cual es vocera la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., su representada tiene actualmente la condición de único FIDEICOMITENTE. -----

b) Que autorizado por acta Acta 001 de 2019 en Asamblea Extraordinaria de fecha 23 de enero de 2019, acepta a nombre de su representada todas las obligaciones presentes y futuras que a cargo de ella surgen a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., y todas las que derivan de las declaraciones de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA S.A. en su condición de HIPOTECANTE. -----

c) Que su representada, en ejercicio de las definiciones y facultades consignadas en el contrato de fiducia mercantil legalizado por documento privado de fecha 11 de marzo de 2019, levantará sobre el predio hipotecado por esta escritura, a sus expensas, costo y responsabilidad, con dineros del FIDEICOMISO y con el producto del crédito que le ha sido otorgado por DAVIVIENDA, las construcciones que conformarán el proyecto denominado VISSANI. -----





# República de Colombia

## 1898



Aa059141972

45

d) Que serán de su cargo las obligaciones presentes y futuras que a favor de DAVIVIENDA se garantizan con la presente hipoteca, las cuales derivan del crédito otorgado y de los que se le otorguen en el futuro para los fines dichos, que consten o estén incorporados en documentos de carácter civil o comercial otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o suscritos por su representada, a favor de DAVIVIENDA, individual o conjunta y solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas.

e) El compareciente manifiesta para todos los efectos a que haya lugar, que la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA S.A. garantiza con el inmueble de propiedad del citado FIDEICOMISO las obligaciones que la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. contrae o contraiga en el futuro para con DAVIVIENDA.

**COMPARECENCIA REPRESENTANTE DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.-**  
Presente **LUZ ALBA MUÑOZ RAMIREZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.300.834 expedida en Bogotá, quien para los efectos del presente instrumento obra en la condición de Apoderada Especial del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, con **NIT: 860.034.313-7** establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) del veinticinco (25) de Julio de mil novecientos noventa y siete (1997), de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocolizan con la presente escritura, en ejercicio del poder especial otorgado por el Representante Legal de la citada Entidad Bancaria para que en su nombre y representación acepte las escrituras públicas de hipoteca que se constituyan a su favor, contenido en la escritura número tres mil trescientos setenta y ocho (3.378) del veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Veintinueve (29) del Circulo Notarial de Bogotá, cuya constancia de vigencia, expedida por el mismo Notario, se protocoliza con éste instrumento público, dijo:

**PRIMERO.-** Que obrando en el carácter y representación antes citado, acepta la hipoteca que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella constan en favor de DAVIVIENDA.

LUZ ALBA MUÑOZ RAMIREZ  
Abogada



Aa059141972

Colombia Inmuebles 16-11-18 30772800000000000000

**SEGUNDO.-** Que respecto de las unidades inmobiliarias que se construyan sobre el predio hipotecado, DAVIVIENDA procederá a cancelar parcialmente el presente gravamen hipotecario, una vez le haya sido cancelado el valor correspondiente a la prorrata que a cada una de ellas corresponda. -----

Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Ley, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por DAVIVIENDA, que es de **DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.800.000.000.00)**. -----

----- **HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA** -----

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----

----- **INDAGACION LEY 258 DE 1996** -----

EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR EL ARTICULO SEXTO (6o.) DE LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (854) DEL DOS MIL TRES (2003), NO INDAGO A LAS PARTES SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EL (LOS) INMUEBLE (S) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA (N) AFECTADO (S) A VIVIENDA FAMILIAR, POR TRATARSE DE PERSONAS JURIDICAS. -----

**COMPROBANTES FISCALES:** -----

**1) DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.019** -----

No. REFERENCIA RECAUDO: 19012970369 -----

FORMULARIO NÚMERO. 2019301011647317137 -----

DIRECCION DEL PREDIO: AC 26 70A 25 -----

MATRICULA INMOBILIARIA. 050C01494572 -----

CHIP: AAA0160FLWW -----

AVALÚO CATASTRAL: 60.773.053.000 -----

**2) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** -----

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION – SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE.

PIN DE SEGURIDAD: HMgAAAVHPID78Q -----



Bogotá, Febrero 20 de 2023

Apreciado señor  
**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
Gerente  
Fideicomiso Vissani - Fiduciaria Bogotá S.A.  
Bogotá

**Asunto:** Crédito constructor No.07500323053391278

Banco Davivienda S.A.

Estimado señor Noguera:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda teniendo en cuenta que esa sociedad tiene programada la comercialización del proyecto Vissani Etapa 4, en el rango Mayor A Vis, aprobó un crédito para tal fin con las siguientes características:

Solicitante:	Fideicomiso Vissani - Fidubogotá - Fiduciaria Bogotá S.A
Valor aprobado:	\$ 3.020.000.000
Denominación:	Unidades de Valor Real (UVR)
Rango:	Mayor A Vis
Ubicación del proyecto:	Av Calle 26 # 70A - 25 - Bogota, Barrio Ciudad Salitre Occidental
Nombre del proyecto:	Vissani Etapa 4
Plazo del crédito:	El plazo del crédito será establecido por el Departamento de Proyectos del Banco Davivienda previo al primer desembolso. Para su determinación se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalización de la construcción del Proyecto, establecido por el Perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de seis (06) meses para las ventas. El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia.

Garantías:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.134 mts <sup>2</sup> de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito.
------------	--

Pagaré:	Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Firma del representante legal del Fideicomiso Vissani - Fiduciaria Bogotá S.A.; Inversiones Panorama S.A.S.; Arquitectura y Concreto S.A.S.; Ámbito Urbano S.A.S.
---------	---

**Términos y condiciones de aprobación**

Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la constructora deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:

1. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de la misma
2. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de la supervisión técnica del Proyecto, y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes
  3. Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale: (i) la descripción general del proyecto; (ii) la fecha a partir de la cual asumió la revisión (iii) fecha en la cual aprobó los diseños.

Adicionalmente, todos los desembolsos del crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación (tasa, plazo, etc.).
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas, cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales u obligaciones adquiridas en el sector financiero, que, a juicio de Davivienda, afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción y financiación de terrorismo.
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente y a juicio del Banco, el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras y/o contratos del deudor, avalistas o garantes), fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.





Esta aprobación estará vigente hasta el 31 de julio de 2023. Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado en caso de que el plazo citado se venza sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 3300000, ext. 42120.

*¡Recuerde: aquí lo tiene todo!*

Cordialmente,

**WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA**  
Gerente Sucursal  
Banco Davivienda S.A.

**RICARDO PERÉZ GOMEZ**  
Director de Crédito Constructor  
Banco Davivienda S.A.

Banco Davivienda S.A.

Bogotá, Febrero 20 de 2023

Apreciado señor  
**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
 Gerente  
 Fideicomiso Vissani - Fiduciaria Bogotá S.A.  
 Bogotá

**Asunto:** Crédito constructor No.07500323053391278

Banco Davivienda S.A.

Estimado señor Noguera:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el siguiente crédito constructor:

**Constructor profesional / Crédito nuevo**

Solicitante:	Fideicomiso Vissani - Fidubogotá - Inversiones Panoramia SAS
Valor aprobado:	\$27.180.000.000
Denominación:	Unidades de Valor Real (UVR)
Rango:	Mayor A Vis
Ubicación del proyecto:	Av Calle 26 # 70A - 25 - Bogota, Barrio Ciudad Salitre Occidental
Nombre del proyecto:	Vissani Etapa 4
Descripción:	Agrupación cerrada de vivienda multifamiliar conformada para esta etapa por la una torre (Torre 4 ) de 15 pisos para 76 apartamentos, un sótano y un semisótano para 135 parqueaderos privados, 19 cupos para visitantes y 48 cupos para bicicletas, 2 ascensores, portería, zonas verdes y senderos peatonales, en cubierta bbq, zona de juegos infantiles, teatrino, y huerto
Área lote:	1.134 mts <sup>2</sup>
Total, m <sup>2</sup> a construir:	11.299 mts <sup>2</sup>
Costo lote:	\$ 14.126.395.650
Costo de construcción:	\$ 47.835.139.000
Valor comercial:	\$ 76.664.787.000
Plazo de construcción:	33 Meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	El plazo del crédito será establecido por el Departamento de Proyectos del Banco Davivienda previo al primer desembolso. Para su determinación se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalización de la construcción del Proyecto, establecido por el Perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de seis (06) meses para las ventas. El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia.
Tasa de interés:	La tasa de interés será pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor
Garantías:	Hipoteca abierta de primer grado sin limite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.134 mts <sup>2</sup> de



acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito.

Contrato de Fiducia que cumpla con las condiciones de Garantía Mobiliaria.

Pagaré:

Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Firma del representante legal del Fideicomiso Vissani -Fiduciaria Bogotá S.A; Inversiones Panoramia S.A.S.; Arquitectura y Concreto S.A.S.; Ambito Urbano S.A.S.

### **Términos y condiciones de aprobación**

- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será en los plazos y porcentajes máximos establecidos por el Gobierno Nacional para el respectivo segmento, y las cuotas, de acuerdo con lo establecido por Davivienda. Para proceder con la subrogación de cualquiera de las unidades se deberá adjuntar el Certificado Técnico de Ocupación.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- No se pueden aprobar créditos individuales para la adquisición de inmuebles que no tengan su correspondiente garaje.
- El Banco realizará una visita de obra con el perito designado cuando el proyecto este un 95% construido. Esta visita es obligatoria.
- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo, estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda, además de que su cuota inicial haya sido cancelada.
- Se debe establecer un contrato fiduciario de administración inmobiliaria con el propietario del inmueble y con el que tenga el manejo de los recursos del proyecto; también deben servir como fuente de pago al crédito, que debe ser revisado y aprobado por el Banco antes del primer desembolso.

En el contrato fiduciario se deben incluir, como mínimo, las siguientes provisiones a entera satisfacción del Banco:

1. Debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.
2. Se realizarán pagos o giros hasta el límite de los costos de construcción expresados en la presente carta. En caso de que se soliciten giros que, individual o conjuntamente, sobrepasen este tope de desembolsos, se deberá contar con la previa autorización del Banco.
3. La Fiduciaria podrá entregar recursos para el desarrollo del proyecto, debidamente justificados en actas de pago o documentos equivalentes; además, para el desarrollo del proyecto, se debe contar con interventoría técnica y administrativa en los términos de ley.
4. Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo deben ser destinados inicialmente para la construcción del Proyecto y posteriormente para

el pago del Crédito otorgado por Davivienda, de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el contrato de Fiducia. No obstante lo anterior, una vez se haya terminado la construcción del Proyecto y existan recursos en el fideicomiso, se efectuarán abonos al Crédito Constructor siguiendo la prelación mencionada, lo cual deberá quedar autorizado por el Fideicomitente de manera general.

- 5. Cualquier modificación al contrato de fiducia debe tener previa autorización del Banco.
- 6. Mientras se encuentre vigente el crédito del Banco, los fideicomitentes actuales deben conservar su calidad en el Contrato de Fiducia. Las cesiones de derechos fiduciarios deben ser autorizadas previamente por el Banco.
- 7. Envío de informes periódicos y rendición de cuentas al Banco.
- 8. El contrato debe tener la calidad de garantía mobiliaria y contener la cláusula donde se autoriza al Banco para efectuar el registro en Confecámaras o la entidad que haga sus veces.

**Condiciones Ambientales**

- 1. Previo al primer desembolso
  - Firmar las cláusulas Ambientales y Sociales establecidas por el Banco
  - Remitir un informe de gestión ambiental y social donde se evidencien las medidas de manejo control para los impactos ambientales y sociales del proyecto.
- 2. Generales
  - Remitir los avances de las medidas de manejo y control de los impactos ambientales y sociales durante la construcción del proyecto.
  - Al finalizar el proyecto ya sea por pago de la obligación o por terminación de la construcción se debe remitir un informe ambiental y social donde se evidencie la implementación de las medidas de manejo y control finales para el proyecto.

Por otro lado, el primer desembolso está condicionado a:

- Que Fideicomiso Vissani - Fidubogotá entregue la licencia de construcción aprobada del proyecto, expedida por la oficina de Planeación Distrital o por el curador urbano correspondiente.
- Que el proyecto Vissani Etapa 4 presente ventas de 46 apartamentos con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
- Que el proyecto Vissani Etapa 4 tenga una inversión en obra de \$8.818.000.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.
- Que se constituya y se presente a favor de Davivienda la hipoteca en primer grado con su certificado de tradición y libertad, donde se haga constancia de que se registró la hipoteca con el concepto favorable por parte del abogado externo designado.
- Que el pagaré y la carta de instrucciones se hayan firmado según lo aprobado por Davivienda, junto con los demás documentos solicitados por el Banco, incluyendo el reglamento de crédito constructor y la carta de solicitud del crédito.
- Si se requiere, se deben entregar las autorizaciones corporativas de los deudores, avalistas y/o garantes para la celebración de los contratos y suscripción de los documentos solicitados por el Banco.
- Entrega del contrato de Fiducia con el cumplimiento de las condiciones establecidas por el Banco.



Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la constructora deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:

1. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de la misma
2. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de la supervisión técnica del Proyecto, y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes
3. Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale: (i) la descripción general del proyecto; (ii) la fecha a partir de la cual asumió la revisión (iii) fecha en la cual aprobó los diseños.
4. Incluir en el informe de visita de obra, una nota donde se haga constar que el perito recibió las actas de supervisión técnica e indicando que la edificación se está ejecutando según los planos, diseños, y especificaciones técnicas y estructurales. Esta constancia se tendrá que realizar para cada una de las visitas de obra realizadas hasta finalizar la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.

Adicionalmente, todos los desembolsos del crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación (tasa, plazo, etc.).
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas, cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales u obligaciones adquiridas en el sector financiero, que, a juicio de Davivienda, afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción y financiación de terrorismo.
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que el proyecto cumpla con las normas ambientales y con el concepto favorable SARAS del departamento de riesgo social y ambiental del banco.



- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente y a juicio del Banco, el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras y/o contratos del deudor, avalistas o garantes), fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.

Esta aprobación estará vigente hasta el 31 de julio de 2023. Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado en caso de que el plazo citado se venza sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 3300000, ext. 42120.

*¡Recuerde: aquí lo tiene todo!*

Cordialmente,

**WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA**  
Gerente Sucursal  
Banco Davivienda S.A.

**RICARDO PEREZ GOMEZ**  
Director de Crédito Constructor  
Banco Davivienda S.A.



2



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

2-1

Entre los suscritos a saber:

i) **CAMILO ESCOBAR GIRALDO**, varón mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 19.261.470 expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación legal de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900568503-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 1**); sociedad que en adelante y para todos los efectos legales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**

ii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985 expedida en Bogotá D.C, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública 3178 del treinta (30) de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número 3615 del cuatro (4) de octubre de 1991, todo lo cual se acredita conforme el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia, previas las siguientes:

**CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.**

- 1.1. Que la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.** es una empresa especializada en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar un **PROYECTO** inmobiliario denominado **VISSANI**.
- 1.2. Que el **PROYECTO** denominado **VISSANI** será desarrollado sobre el área útil resultante de la constitución de urbanización del inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo propietario es el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, constituido mediante documento privado de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018).
- 1.3. Que para el efecto, se adjunta carta de autorización de fecha 07 de marzo de 2019 de los fideicomitentes del **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, en la cual autorizan al **FIDEICOMITENTE** del presente **FIDEICOMISO** a realizar las mejoras sobre el inmueble antes señalado, relacionadas con la construcción del **PROYECTO** y a modificar integralmente el Contrato de Fiducia Mercantil No 3-1 77036 en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, con el fin de que se realice la integración con éste **FIDEICOMISO** de mejoras conforme se indique en el presente contrato.

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 1.4. Que la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con la construcción del **PROYECTO VISSANI**, el cual será desarrollado por etapas constructivas, por lo que el presente contrato regulará los aspectos correspondientes, inicialmente a la primera etapa del mismo. No obstante lo anterior, este contrato podrá ser modificado posteriormente para adicionar las etapas constructivas a desarrollarse, momento en el cual las **PARTES** suscribirán los otrosí necesarios.
- 1.5. Que, para efectos del presente Contrato, la construcción y desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción, ejecución y gerencia del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 1.6. Que es intención del **FIDEICOMITENTE** integrar el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, para lo cual los **FIDEICOMITENTES** de ambos patrimonios autónomos suscribirán un Otrosí Integral que integre las obligaciones y derechos de cada uno de los Contratos al contrato fiduciario No. 3-1 77036 para lograr el desarrollo del **PROYECTO VISSANI**, Otrosí Integral que se suscribirá a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020).
- 1.7. Cuando se efectúe la integración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el contrato de fiducia mercantil de administración con el cual se creó el **FIDEICOMISO VISSANI– FIDUBOGOTÁ S.A.**, surgirá el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.** que tendrá como objeto la continuación del **PROYECTO VISSANI** y en el cual la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS** seguirá ostentando la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

**CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES.** Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- 2.1. **EL FIDEICOMITENTE.** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, persona jurídica que constituye el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, responsable del **PROYECTO** en los términos del presente Contrato, y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo el diseño, gerencia, promoción, comercialización y construcción del mismo. Una vez integrado el presente **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S** continuará el desarrollo del **PROYECTO**.
- 2.2. **LA FIDUCIARIA.** Es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** persona jurídica que administrará en calidad de fiduciario el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- 2.3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este contrato, conformado por las mejoras y costos que transfiera **EL FIDEICOMITENTE** al presente patrimonio autónomo, en desarrollo del presente contrato. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS – FIDUBOGOTÁ**, afecto a la finalidad de este contrato.
- 2.4. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Son las personas naturales o jurídicas designadas como Beneficiarios de Área del presente **FIDEICOMISO** por parte del **FIDEICOMITENTE** en virtud de la suscripción del documento denominado







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

“Designación de Beneficiarios de Área”. Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** tendrán derecho a recibir, cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado “Designación de Beneficiarios de Área”, una o varias unidades del **PROYECTO** a desarrollar por **EL FIDEICOMITENTE**. Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** y no adquirirán el carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del **FIDEICOMISO**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste.

- 2.5. **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, el cual contiene las condiciones para que éstos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del **PROYECTO**, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo del documento de “Designación de Beneficiarios de Área”, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**.
- 2.6. **INMUEBLE:** Se denominará así el inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Avenida Calle 26 No. 70A – 25 de la ciudad de Bogotá, sobre el cual con posterioridad a la constitución del presente **FIDEICOMISO** se constituirá urbanización, acto por el cual se originará el área útil donde se desarrollará el **PROYECTO**.
- 2.7. **PROYECTO.** Cuando se refiera en este Contrato al **PROYECTO**, se entenderá como el Proyecto de vivienda denominado **VISSANI**, el cual se desarrollará por etapas constructivas sobre el área útil resultante de la constitución de urbanización en el **INMUEBLE**. La primera etapa constructiva estará conformada por ciento tres (103) apartamentos, y será construida por el **FIDEICOMITENTE**, bajo su única y exclusiva responsabilidad.

El número de unidades privadas del **PROYECTO** será el que apruebe la Curaduría Urbana en la licencia de Construcción de cada una de las etapas constructivas.

**EL FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de veintisiete (27) meses, este término dará inicio a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos

- 2.8. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**.
- 2.9. **EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES.** Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMITENTE** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** no serán parte de este Contrato. En todo caso, la vinculación de cualquier otro **FINANCIADOR** diferente al inicial, requerirá la previa aprobación de este. **EL FIDEICOMITENTE** actuará como obligado solidario y avalista del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO. LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato no administrará recursos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, ni de los beneficiarios de área, ni de ningún acreedor del **FIDEICOMITENTE**, por lo tanto, **LA FIDUCIARIA** no es responsable en el pago de ninguna clase de impuestos, como tampoco es responsable por la administración financiera de los recursos y de los pagos realizados al **FINANCIADOR**, dichas obligaciones recaen exclusivamente en cabeza del **FIDEICOMITENTE**. Situación que es conocida por el

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**FINANCIADOR**, por lo tanto, todos los desembolsos que realice éste último los realizará directamente al **FIDEICOMITENTE**.

- 2.10. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.
- 2.11. **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**: Es el patrimonio autónomo constituido mediante documento privado de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018), el cual ostenta la calidad de propietario fiduciario del **INMUEBLE**, y quien cuenta con la instrucción previa de los Fideicomitentes para integrar el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.** con el presente **FIDEICOMISO** a más tardar el día treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020).

**CLÁUSULA TERCERA. MANIFESTACIÓN 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 substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO**. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE** no podrá modificar el destino de los bienes fideicomitidos.

### CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

- 5.1. **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.
- 5.2. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA**. **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE**, sus dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.3. **CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. EL FIDEICOMITENTE** (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.
- 5.4. **AUTORIZACIÓN. EL FIDEICOMITENTE** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.
- 5.5. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE**, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ente las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **EL FIDEICOMITENTE** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.
- 5.6. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.
- 5.7. **IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE** se debe presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE** 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.
- 5.8. **INDEMNIDAD. EL FIDEICOMITENTE** 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga 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** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

orden de LA FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias 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 diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA en tal sentido a EL FIDEICOMITENTE y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas.

- 5.9. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en EL INMUEBLE, sobre la estabilidad del PROYECTO, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas del FIDEICOMITENTE. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del PROYECTO le corresponde a EL FIDEICOMITENTE y en relación con ella la FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna.
- 5.10. EL FIDEICOMITENTE asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO, tanto frente a la FIDUCIARIA como ante los BENEFICIARIOS DE ÁREA especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los contratos de promesa y en las minutas de transferencia de los inmuebles resultantes del PROYECTO. De igual manera, el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente Contrato.
- 5.11. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, 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 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en LA FIDUCIARIA, conforme a este Contrato, por EL FIDEICOMITENTE. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

**CLÁUSULA SEXTA. OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente contrato, recibir y administrar los activos aportados por EL FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
2. Registrar las mejoras efectuadas por EL FIDEICOMITENTE.
3. Integrar, a más tardar el día treinta (30) de julio del dos mil veinte (2.020), el presente patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS – FIDUBOGOTÁ con el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A. para dar origen al FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A., el cual continuará con el desarrollo del PROYECTO, para lo cual los Fideicomitentes de ambos patrimonios autónomos suscribirán Otrosí Integral, en el cual se estipularán las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del PROYECTO.







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, veeduría y desarrollo del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** LA FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO, esta obligación estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO TERCERO.** EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera el PROYECTO denominado VISSANI.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato no administrará recursos relacionados con la construcción del proyecto, ni de los BENEFICIARIOS DE AREA ni de ningún acreedor de EL FIDEICOMITENTE, por lo tanto, la FIDUCIARIA no es responsable en el pago de ninguna clase de impuestos, como tampoco es responsable por la administración financiera de los recursos y de los pagos realizados, obligaciones que recaen en cabeza de EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL FIDEICOMITENTE deberá informar a los BENEFICIARIOS DE AREA de las unidades resultantes del proyecto, que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles y las mejoras de la forma establecida en el presente contrato y que no administra recursos de ninguna índole ni es responsable por la destinación que a ellos se les dé.

**PARÁGRAFO SEXTO.** EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los BENEFICIARIOS DE AREA del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la 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.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los BENEFICIARIOS DE AREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, 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.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** La FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción del EL FIDEICOMITENTE vincularse al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

7.1. EL FIDEICOMITENTE transfiere a LA FIDUCIARIA, a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL, a la firma del presente Contrato, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000,00) para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE** que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este Contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de **LA FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de **LA FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de **LA FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**7.2. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado por **EL FIDEICOMITENTE**, de las cuales informará **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

**7.3. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

### CLÁUSULA OCTAVA. DESEMBOLSOS Y PRELACIÓN DE PAGOS Y RESTITUCIÓN Y EXCEDENTES.

**8.1. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.** Se reitera que la **FIDUCIARIA** no administra recursos, por lo cual no habrá lugar a la realización de desembolsos a cargo del **FIDEICOMISO**. Con ocasión de lo anterior, cualquier obligación de pago del **FIDEICOMISO** será asumida de forma directa por parte del **FIDEICOMITENTE**, incluyéndose

**8.1.1.** Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

**8.1.2.** Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

**8.1.3.** Las devoluciones que soliciten los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a través de **EL FIDEICOMITENTE**, conforme lo acordado con éstos en las respectivas cartas de designación de Beneficiario de área suscritas con **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** en desarrollo del presente contrato no administrará recursos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, ni de ningún acreedor del **FIDEICOMITENTE**, por lo tanto, la **FIDUCIARIA** no es responsable en el pago de ninguna clase de impuestos, como tampoco es responsable por la administración financiera de los recursos y de los pagos realizados, obligaciones que recae en cabeza del **FIDEICOMITENTE**.







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

### CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE.

- 9.1. **OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE** tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** construidas en desarrollo del **PROYECTO**.
- 9.2. **OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE COMO CONSTRUCTOR DEL PROYECTO.**
- 9.2.1. **EL FIDEICOMITENTE** actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:
1. Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
  2. Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
  3. Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
  4. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
  5. Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
  6. 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 entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.
  7. 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. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.
  8. 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.
  9. Adelantar la venta de los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
  10. Suministrar la lista de los elementos stickers que deben darse de baja por inservibles.
  11. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
  12. Adelantar las reparaciones que los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** soliciten en el plazo pactado con ellos, con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

13. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
  14. Informar mensualmente a LA FIDUCIARIA el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que LA FIDUCIARIA tomando como base este valor actualice el valor del FIDEICOMISO.
  15. Garantizar a LA FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, junto con EL FIDEICOMITENTE, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
  16. Responder ante el FIDEICOMISO y/o los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas, siempre y cuando éstas se den por su responsabilidad.
- 9.2.2. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a efectuar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de LA FIDUCIARIA suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por EL FIDEICOMITENTE, en virtud de lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 y en las normas que lo regulen.
- 9.2.3. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.
- 9.2.4. **EL FIDEICOMITENTE** ejercerá la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2.001.
- 9.2.5. **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las "**CARTAS DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**" para las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberá remitir relación a LA FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de LA FIDUCIARIA cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la obligación en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE** de salir al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, y que LA FIDUCIARIA no asumirá obligación ni responsabilidad alguna frente a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por las demoras o los incumplimientos del **FIDEICOMITENTE** en acreditar los requisitos necesarios para suscribir las Escrituras de Transferencia a Título de Restitución de Aportes de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, en virtud de sus aportes.
- 9.2.6. **EL FIDEICOMITENTE** deberá registrar en su contabilidad los pasivos de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
- 9.2.7. El representante legal del **FIDEICOMITENTE** se obliga a certificar que los recursos para el desarrollo del **PROYECTO** fueron recibidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE** y que, en virtud de lo anterior, exonera de responsabilidad en ese sentido a la FIDUCIARIA.







18  
11

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 9.2.8. Transferir los costos del proyecto a la **FIDUCIARIA**, en el formato que entregue la **FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE**.
- 9.2.9. La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE**, la cual incluye el desarrollo arquitectónico del **PROYECTO**; la dirección general del diseño urbanístico; la dirección general del diseño arquitectónico, así como la supervisión de los mismos durante el tiempo de construcción; la programación y presupuesto y sus respectivos controles, para lo cual deberá elaborar el presupuesto a valor presente y el programa de obras de urbanismo general, urbanismo interno si a ello hubiere lugar, y obras de construcción de las unidades inmobiliarias correspondientes al **PROYECTO** así como llevar a cabo el control del presupuesto y la supervisión de la programación en relación con el mismo
- 9.2.10. **EL FIDEICOMITENTE** constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas:
- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. 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 **FIDEICOMITENTE**.
- 9.2.11. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 9.2.12. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.
- 9.2.13. Se entenderá como enajenador de vivienda, a **EL FIDEICOMITENTE**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE** que se suscribirán con los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
- 9.2.14. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE** que se suscriba con los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 9.2.15. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a asesorar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **BENEFICIARIOS DE AREA** que adquieren las unidades inmobiliarias, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor; debiendo solicitar la correspondiente información a CIFIN y/o Datacrédito, estudiar los estados financieros de los beneficiarios de área y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que **EL FIDEICOMITENTE** considere necesarias para este fin.
- 9.2.16. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a efectuar el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
- 9.2.17. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial.
- 9.2.18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y comercialización. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 9.2.19. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.
- 9.2.20. **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para el **PROYECTO**.
- 9.2.21. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad.
- 9.2.22. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a informar oportunamente a la **FIDUCIARIA** de cualquier acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del **FIDEICOMISO**.
- 9.2.23. **EL FIDEICOMITENTE** transferirá a la **FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por la **FIDUCIARIA**, los recursos para el pago de la retención en la fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en el evento que la misma se cause en la ejecución del fideicomiso. Así mismo, se obliga a transferir los recursos necesarios para el pago de cualquier clase de impuestos que se causen en desarrollo del presente contrato.
- 9.2.24. Abstenerse de colocar el nombre de la **FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del proyecto, salvo autorización expresa dada para el efecto por la **FIDUCIARIA**. En este caso será obligación del **FIDEICOMITENTE** observar las directrices que le fije la **FIDUCIARIA** en relación con la publicidad del proyecto.







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

9.2.25. Las demás que es establezcan en el presente CONTRATO.

### CLÁUSULA DÉCIMA. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

- 10.1. **DE DIRECCIÓN Y CONTROL.** EL FIDEICOMITENTE queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el PROYECTO, conforme a lo señalado en el presente contrato.
- 10.2. **OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**
- 10.2.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para 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 en el fideicomiso.
- 10.2.2. EL FIDEICOMITENTE en su calidad se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan para financiar la construcción del PROYECTO, sin perjuicio de la garantía real que será constituida sobre el INMUEBLE por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ SA. Los gastos derivados de la constitución de la hipoteca mediante la cual se garantizarán los créditos obtenidos estarán a cargo del FIDEICOMITENTE.
- 10.2.3. EL FIDEICOMITENTE 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 días de anterioridad por la FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 10.2.4. EL FIDEICOMITENTE 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 o los FINANCIADORES y el desarrollo del proyecto.
- 10.2.5. EL FIDEICOMITENTE asegurará la construcción total del PROYECTO, asumiendo el riesgo de su desarrollo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato no administrará recursos relacionados con la construcción del proyecto, ni de los BENEFICIARIOS DE AREA ni de ningún acreedor de EL FIDEICOMITENTE, por lo tanto, la FIDUCIARIA no es responsable en el pago de ninguna clase de impuestos, como tampoco es responsable por la administración financiera de los recursos y de los pagos realizados, obligaciones que recaen en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, situación que es conocida por el FINANCIADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL FIDEICOMITENTE deberá informar a los BENEFICIARIOS DE AREA de las unidades resultantes del proyecto, que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles y las mejoras y que no administra recursos de ninguna índole ni es responsable por la destinación que a ellos se les dé.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Son obligaciones de la FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes:





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 11.1. En los términos del presente contrato, recibir y administrar los activos aportados por el **FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- 11.2. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 11.3. Terminar el contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 11.4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato.
- 11.5. Mantener los bienes objetos de **LA FIDUCIA** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 11.6. Avisar a **EL FIDEICOMITENTE** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del Fideicomiso y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 11.7. Facilitar a **EL FIDEICOMITENTE** el ejercicio de su derecho de información.
- 11.8. Avisar a **EL FIDEICOMITENTE** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del Fideicomiso.
- 11.9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si la **FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá la **FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
- 11.10. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 11.11. Liquidar el fideicomiso dentro del plazo previsto en este contrato.
- 11.12. Su obligación es llevar la contabilidad del fideicomiso tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 11.13. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del proyecto.
- 11.14. Pedir instrucciones **EL FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.15. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.16. Suscribir, previa revisión y aceptación de **LA FIDUCIARIA**, los documentos, poderes, coadyuvancias, peticiones, actos, contratos y solicitudes que fueren necesarias para el desarrollo del proyecto inmobiliario, en







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

su calidad vocera del presente **FIDEICOMISO**, necesarios para que **EL FIDEICOMITENTE**, trámite y obtenga directamente y como titular la(s) Licencia(s) de Construcción y sus modificaciones; trámites de permisos de enajenación, obtención del permiso de enajenador, las solicitudes para la aprobación de los proyectos técnicos de servicios públicos ante las entidades Distritales y Nacionales competentes y sus modificaciones, y todas las demás gestiones o trámites que resulten necesarios o convenientes para el efecto y conforme a las instrucciones que se impartan. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el(los) **PROYECTO(S)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del Proyecto **VISSANI**, esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE.** En desarrollo del presente Contrato **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

- 12.1. **EL FIDEICOMITENTE** deberá efectuar el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** y de los demás gastos derivados de la ejecución del presente Contrato. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** y los gastos estipulados en la Cláusula Novena, se descontarán del **FIDEICOMISO**.
- 12.2. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 12.3. **EL FIDEICOMITENTE** informará a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del **FIDEICOMITENTE** a un Proceso de Reorganización o Liquidación Judicial en los términos establecidos en la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 12.4. Así mismo, manifiesta **EL FIDEICOMITENTE** que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantiene la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 12.5. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 12.6. **EL FIDEICOMITENTE** 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto,

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE** 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 agencias 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**.

- 12.7. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.
- 12.8. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA.** En desarrollo del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** se obliga a:

- 13.1. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuanto sea informada por **EL FIDEICOMITENTE**, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **EL FIDEICOMITENTE**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
- 13.2. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- 13.3. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.** Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la Ley los siguientes:

- 14.1. Solicitar la remoción de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 14.2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
- 14.3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- 14.4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
- 14.5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA.** **LA FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:

1. Recibir una remuneración equivalente al cero punto veinte (0.20%) del valor total de las ventas del **PROYECTO** el cual asciende a **SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$69.843.000.000,00), es decir la suma neta de **COMISIÓN FIDUCIARIA** de **CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ 139.686.000,00), dividido en treinta (30) meses, es decir la suma mensual de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$4.656.200,00).







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. Una **COMISIÓN** equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, durante la vigencia del presente Contrato.
3. Durante el término de liquidación del presente Contrato y hasta por tres (3) meses, se cobrará una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La comisión fiduciaria referida en el numeral 1 se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 1, podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior a treinta (30) meses, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta Cláusula no incluye **IVA**, el cual se descontará del **FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente Contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. PENA POR RETIRO O INCUMPLIMIENTO:** En el evento en que cualquiera de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, se retire del negocio antes de la firma de la escritura de transferencia de la unidad inmobiliaria o incurra en mora en el aporte de cualquiera de las cuotas pactadas, o se abstenga de tramitar oportunamente un crédito para financiar el saldo del valor total de los recursos a aportar, o no complete los documentos o información de vinculación a la **FIDUCIARIA**, o no concorra a otorgar la respectiva escritura pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que le sea notificada, **EL FIDEICOMITENTE**, está facultado y autorizado para descontar a título de pena, hasta la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la respectiva unidad, recursos que se descontaran de las sumas que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** haya entregado al **FIDEICOMITENTE**. Quedando **EL FIDEICOMITENTE** plenamente autorizado para disponer de los inmuebles.

El saldo de los recursos será entregado directamente por el **FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DE ÁREA** desistido, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la comunicación escrita en la que se informe el desistimiento, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la vinculación únicamente, en la cuenta indicada por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**LA FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el manejo que entre el **FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se dé a la **PENA POR RETIRO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO.** Serán gastos con cargo a **EL FIDEICOMITENTE**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato fiduciario, tales como comisión **FIDUCIARIA**, impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el Fideicomiso), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del fideicomiso. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del proyecto, los honorarios

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del fideicomiso.

Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

Los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre el bien inmueble fideicomitado, entre otros el impuesto predial y el impuesto de delineación urbana.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los costos y gastos serán pagados por EL FIDEICOMITENTE, quien lo pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a EL FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncian.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El pago de delineación urbana será efectuado directamente por EL FIDEICOMITENTE a la autoridad fiscal correspondiente.

### CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO.

- 18.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 18.2. **DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración de treinta (30) meses contados a partir de la fecha de firma del mismo. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales:

- 19.1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 19.2. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** del Proyectos de Construcción.
- 19.3. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
- 19.4. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:
- a) Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula Vigésima Octava del presente Contrato.
  - b) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
  - c) Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
  - d) Por la inclusión del **FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, efectuando con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

1. Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
2. Las comisiones pendientes de pago a favor de **LA FIDUCIARIA**.
3. La cancelación del saldo del crédito obtenido por **EL FIDEICOMITENTE**, si hay lugar a ello.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato. En el evento de objeciones a las explicaciones dadas a la rendición final de cuentas, presentadas dentro del término antes citado, se contestarán las explicaciones nuevamente, si existen nuevos argumentos respecto de la rendición final y se trasladará al fideicomitente, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los gastos del FIDEICOMISO serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.** Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que EL FIDEICOMITENTE pueda ejecutar el PROYECTO, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entederán de la manera que mejor convenga a este objeto. LA FIDUCIARIA ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA, con relación al FIDEICOMISO, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.** Es entendido por EL FIDEICOMITENTE que LA FIDUCIARIA no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente ni desarrollador del PROYECTO, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO denominado VISSANI y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del PROYECTO.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte d EL FIDEICOMITENTE.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y los generados por la terminación y liquidación serán asumidos en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE y se entenderán como costos del PROYECTO.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los BENEFICIARIOS DE ÁREA, requerirán de su previo consentimiento y autorización.







## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO.** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, éste se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA.** **EL FIDEICOMITENTE** declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada les permiten y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declara que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO.

**VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será equivalente a la remuneración de **LA FIDUCIARIA** que asciende a la suma de **CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$139.686.000,00 M/CTE)**.

**IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, se fijó en cero la tarifa del impuesto de timbre, por tanto, no hay lugar a su causación.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

#### EL FIDEICOMITENTE:

**INVERSIONES PANORAMIA SAS**

Dirección: Calle 72 No. 7 - 64 Piso 2

Teléfono: 3257171

E-mail: [inversionespanoramia@gmail.com](mailto:inversionespanoramia@gmail.com)

#### LA FIDUCIARIA:

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso.

Teléfono: 348 - 5400

Ciudad: Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO.** Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** manifiestan que autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederá a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**2. DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN o quien haga sus veces.** **EL FIDEICOMITENTE** o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autorizan a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN 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 clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignarán de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** 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 la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo 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.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que requieren las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTO DE INTERES.** La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 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





20  
77

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

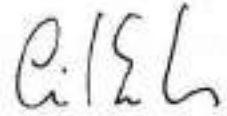
que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, LA FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. GESTION DE RIESGOS.** LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por LA FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, LA FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el once (11) de marzo de dos mil diecinueve (2019).

**EL FIDEICOMITENTE,**



**CAMILO ESCOBAR GIRALDO**  
Representante legal  
**INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**

**LA FIDUCIARIA,**



**CAROLINA LOZANO OSTOS**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

  
Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURIDICA



Elaboro: VBR



**FIDUCIARIA BOGOTA S.A**  
**NIT 800.142.383-7**

Fiduciaria Bogotá, sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 11 de Santafé de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1.991,

**INFORMA QUE**

- i. El día 24 de mayo del año 2021 se suscribió el contrato de encargo fiduciario de administración e inversión No. 2-3-96919, entre la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, para desarrollar el proyecto **VISSANI**, cuyo objeto se menciona a continuación:

El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades privadas (apartamentos) del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **TREINTA Y SIETE (37) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

No obstante, lo anterior, para efectos del punto de equilibrio, se entenderá que corresponde, al sesenta por ciento (60%) de las unidades resultantes que apruebe la autoridad competente en la Licencia de Construcción.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier





limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto; Hipoteca Abierta sin Límite de cuantía, constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a través de Escritura Pública Número 1898 del catorce (14) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Trece de Bogotá.

5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.

6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE** en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.

7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

- ii. En desarrollo del contrato en mención y con corte a la fecha del presente documento se han recibido aportes correspondientes por valor de **SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO DE PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE. (\$7,154,348,448.69)**, para el proyecto **VISSANI ETAPA 4**, de acuerdo con la siguiente relación:

No.	ID	NOMBRE	ENCARGO	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PAGADO
1	70828104	FRANCISCO ALCIDES GIRALDO ZULIAGA	6000200681224	ETA 4 APTO 1502	\$ 1,315,822,000.00	\$ 213,053,030.00
2	900228119	DISTRIBUIDORA EL GOURMET DE LAS CARNES LTDA	6000200661223	ETA 4 APTO 1504	\$ 1,515,960,000.00	\$ 238,744,225.00
3	19331368	IVAN ENRIQUE OSORIO MARTINEZ	6000200661229	ETA 4 APTO 1004	\$ 1,527,229,000.00	\$ 173,460,000.00
4	78798458	EDWARD CARDENAS	6000200661225	ETA 4 APTO 1104	\$ 1,530,799,200.00	\$ 234,617,600.00
5	52706613	ELIANA MAGALY HERRERA VARÓN	6000200661227	ETA 4 APTO 1203	\$ 1,534,369,200.00	\$ 222,643,584.00
6	9519581	ALEJANDRO HERRERA MEDINA	6000200661230	ETA 4 APTO 1304	\$ 1,537,939,200.00	\$ 1,423,939,200.00
7	80771439	LEONARDO ZULIAGA SOTO	6000200661231	ETA 4 APTO 1401	\$ 1,181,297,000.00	\$ 182,188,000.00
8	901348595	TRICOTEX INTERNACIONAL SAS	6000200661236	ETA 4 APTO 804	\$ 1,520,089,200.00	\$ 195,850,000.00
9	41755278	FLOR ANGELA HERNANDEZ HERNANDEZ	6000200661233	ETA 4 APTO 604	\$ 1,571,067,168.00	\$ 896,000,000.00



78  
79

Fiduciaria Bogotá

No.	ID	NOMBRE	ENCARGO	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PAGADO
10	80758298	CHRISTIAN ANDRES GUERRERO GARZON	6000200661235	ETA 4 APTO 1301	\$ 1,184,797,000.00	\$ 183,820,000.00
11	53007326	MARIA GLADYS PADILLA MORALES	6000200661238	ETA 4 APTO 504	\$ 1,597,501,455.00	\$ 154,157,000.00
12	5651852	LUIS ALIRIO MEJIA LOZANO	6000200661241	ETA 4 APTO 704	\$ 1,635,077,079.00	\$ 211,629,868.00
13	80095234	CARLOS ANDRES CASTELLANOS MARTINEZ	6000200661240	ETA 4 APTO 1301	\$ 1,200,552,940.00	\$ 339,973,000.00
14	805004034	COOPERATIVA DE SERVIDORES PUBLICOS Y JUBILADOS DE COLOMBIA	6000200661239	ETA 4 APTO 904	\$ 1,673,702,673.00	\$ 221,372,000.00
15	41704830	DOÑA ALBA CASTILLO DE CALDERON	6000200661242	ETA 4 APTO 204	\$ 1,579,304,443.00	\$ 176,048,000.00
16	500330105	QUINTERO LEATHER SAS	6000200661243	ETA 4 APTO 404	\$ 1,655,676,461.00	\$ 172,665,425.69
17	79603873	JORGE EDUARDO CANTOR GARCIA	6000200661244	ETA 4 APTO 1403	\$ 1,335,651,298.00	\$ 239,250,000.00
18	19374007	CARMELO JOAQUIN ROSALES AMELL	6000200661245	ETA 4 APTO 701	\$ 1,179,132,940.00	\$ 210,180,000.00
19	15925704	JOSE FRANCISCO GIRALDO LAVERDE	6000200661246	ETA 4 APTO 1201	\$ 1,196,982,940.00	\$ 122,611,250.00
20	15812289	HIPOLITO TELLEZ MATEUS	6000200661252	ETA 4 APTO 1202	\$ 1,354,797,895.00	\$ 112,270,323.00
21	51508131	GLADYS BETANCOURT HENAO	6000200661253	ETA 4 APTO 1302	\$ 1,357,930,859.00	\$ 127,060,000.00
22	900112297	INVERSIONES Y COMERCIAL JACORA SAS	6000200661249	ETA 4 APTO 1102	\$ 1,310,144,013.00	\$ 112,144,000.00
23	900112297	INVERSIONES Y COMERCIAL JACORA SAS	6000200661248	ETA 4 APTO 1404	\$ 1,444,224,082.00	\$ 138,672,000.00
24	900112297	INVERSIONES Y COMERCIAL JACORA SAS	6000200661247	ETA 4 APTO 1002	\$ 1,306,819,553.00	\$ 111,864,000.00
25	900998260	B Y G CONSTRUCCIONES SAS	6000200661251	ETA 4 APTO 1101	\$ 1,293,412,940.00	\$ 115,266,756.00
26	101545885 7	ASTRID CAROLINA BUITRAGO CABALLERO	6000200661250	ETA 4 APTO 902	\$ 1,409,348,890.00	\$ 134,600,000.00
27	24865795	ESNEIDA GALLEGO ARISTIZABAL	6000200661257	ETA 4 APTO 1303	\$ 501,366,203.00	\$ 25,214,000.00
28	14824521	JOSE IGNACIO MARTINEZ BUSTOS	6000200661255	ETA 4 APTO 901	\$ 1,256,080,962.00	\$ 26,400,000.00
29	79543318	NORVEY ENRIQUE GUERRERO MURCIA	6000200661259	ETA 4 APTO 702	\$ 1,419,748,540.00	\$ 71,620,000.00



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3495400, spide 2 y a nivel nacional al 018000620030  
 y/o al correo electrónico: defencionfid.bogota@fid.bogota.com  
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -  
 PBX: 3320101, Fax: 3495360 Correo: 316-3730077  
 Correo Electrónico: defensasconsumidorfinanciero@bancolombia.com.co



No.	ID	NOMBRE	ENCARGO	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PAGADO
30	52035219	ALEXANDRA ISABEL RODRIGUEZ CHAYARRO	6000200661258	ETA 4 APTO 802	\$ 1,398,305,573.00	\$ 50,100,000.00
31	79301790	JOSÉ JUVIO GUZMAN AREVALO	6000200661260	ETA 4 APTO 1503	\$ 510,258,298.00	\$ 37,902,000.00
32	1030584978	FABIAN ANDRÉS SIERRA BLITRAGO	6000200661262	ETA 4 APTO 803	\$ 489,186,426.00	\$ 42,800,000.00
33	17178871	EDGAR HUMBERTO CASTILLO PINILLA	6000200661261	ETA 4 APTO 1403	\$ 508,312,251.00	\$ 139,893,673.00
34	52272748	ANGELA PAOLA CASTELLANOS ROJAS	6000200661263	ETA 4 APTO 503	\$ 1,230,931,310.00	\$ 48,800,000.00
35	1085298706	DIEGO ESTEBAN PAREDES BURRIANO	6000200661265	ETA 4 APTO 503	\$ 493,251,811.00	\$ 7,400,000.00
TOTAL					\$ 44,857,270,903.00	\$ 7,154,348,448.69

Se expide en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) día del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a solicitud del Fideicomitente.



**MARIELA NIEVES PARDO**  
Gerente de Negocios Inmobiliarios  
Fiduciaria Bogotá S.A



# Fiduciaria Bogotá

## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **CAMILO ESCOBAR GIRALDO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 19.261.470 de Bogotá, quien obra en su condición Representante Legal de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.568.503-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (**Anexo 1**), quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar, por etapas constructivas, un **PROYECTO** denominado **VISSANI** sobre el inmueble resultante de la constitución de urbanización del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, ubicado en la Avenida Calle 26 No. 70A-25 de la ciudad de Bogotá, en adelante el **INMUEBLE**, cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**.

Mediante el presente contrato se desarrollará la cuarta etapa del **PROYECTO** denominada **VISSANI ETAPA 4**, en adelante, el **PROYECTO**, conformado por sesenta y un (61) apartamentos.

No obstante lo anterior, el número de unidades será el que apruebe la Curaduría Urbana en la Licencia de Construcción.

**EL FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

**SEGUNDA:** Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, 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.

**TERCERA:** Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **TREINTA Y SIETE (37) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.



## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

No obstante lo anterior, para efectos del punto de equilibrio, se entenderá que corresponde al sesenta por ciento (60%) de las unidades resultantes que apruebe la autoridad competente en la Licencia de Construcción.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula segunda del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** recibirá los dineros recaudados con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.

**CUARTA:** Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**.

**QUINTA:** El desarrollo del **PROYECTO**, se adelantará sobre el inmueble resultante de la constitución de urbanización del predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, en adelante el **INMUEBLE**, propiedad del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyo **FIDEICOMITENTE** es la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**

Sobre el **INMUEBLE** se encuentra la siguiente anotación:

- Hipoteca Abierta sin Limite de cuantía, constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a través de Escritura Pública Número 1898 del catorce (14) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaria Trece de Bogotá.

Frente a la anterior anotación, el **FIDEICOMITENTE** certifica que la misma no afecta, de manera alguna, el desarrollo del **PROYECTO**.

**SEXTA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará, en caso de requerirlo, crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del **PROYECTO**.

**SÉPTIMA:** Que el **FIDEICOMITENTE** constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA**, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**.

**OCTAVA:** Que para la entrega de los recursos a **EL FIDEICOMITENTE** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

### GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

0.1 ÍNDICE  
0.2 DEFINICIONES

**CAPÍTULO I**  
1.1 MANIFESTACION DE LAS PARTES

**CAPÍTULO II**  
2.1 OBJETO Y BIENES

# Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

## **CAPÍTULO III**

- 3.1. FIDEICOMITENTE
- 3.2. FIDUCIARIA

## **CAPÍTULO IV**

- 4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE
- 4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
- 4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
- 4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

## **CAPÍTULO V**

- 5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

## **CAPÍTULO VI**

- 6.1. PENA POR RETIRO

## **CAPÍTULO VII**

- 7.1. COSTOS Y GASTOS
- 7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

## **CAPÍTULO VIII**

- 8.1. DURACIÓN
- 8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

## **CAPÍTULO IX**

- 9.1 CONFLICTO DE INTERÉS

## **CAPÍTULO X**

- 10.1 GESTIÓN DE RIESGOS

## **CAPÍTULO XI**

- 11.1. LIQUIDACIÓN

## **CAPÍTULO XII**

- 12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

## **CAPÍTULO XIII**

- 13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

## **CAPÍTULO XIV**

- 14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

## **CAPÍTULO XV**

- 15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

## **CAPÍTULO XVI**

- 16.1. VALOR DEL CONTRATO

## **CAPÍTULO XVII**

- 17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO



# Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

## CAPÍTULO XVIII

### 18.1 CESIÓN DEL CONTRATO

## CAPÍTULO XIX

### 19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

## CAPÍTULO XX

### 20.1 PERFECCIONAMIENTO

**0.2 DEFINICIONES:** Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1. FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 2. FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
- 3. ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
- 4. PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO VISSANI ETAPA 4**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE**, o por la sociedad a la que éste ceda sus derechos, sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por sesenta y un (61) apartamentos.

No obstante lo anterior, el número de unidades será el que apruebe la autoridad competente en la Licencia de Construcción.

- 5. CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE**, **LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES**, mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN**, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 5**.

## CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1.** Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

## CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES

- 2.1 OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos

# Fiduciaria Bogotá



## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, en los términos establecidos en el numeral 3° de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al FIDEICOMITENTE, de las sumas consignadas por los ENCARGANTES, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que EL FIDEICOMITENTE presente a la FIDUCIARIA la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que EL FIDEICOMITENTE presente a la FIDUCIARIA la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto EL FIDEICOMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido CONTRATOS DE ADHESIÓN correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades privadas (apartamentos) del PROYECTO, es decir, cuando se reciban TREINTA Y SIETE (37) CONTRATOS DE ADHESIÓN.

No obstante lo anterior, para efectos del punto de equilibrio, se entenderá que corresponde, al sesenta por ciento (60%) de las unidades resultantes que apruebe la autoridad competente en la Licencia de Construcción.

Los CONTRATOS DE ADHESIÓN deberán estar suscritos por los ENCARGANTES interesados en separar inmuebles.

4. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA, en donde conste que el INMUEBLE, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente PROYECTO, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto: Hipoteca Abierta sin Límite de cuantía, constituida por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A., a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., a través de Escritura Pública Número 1898 del catorce (14) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Trece de Bogotá.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de EL FIDEICOMITENTE, en las bases de datos administradas por la FIDUCIARIA.
6. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del FIDEICOMITENTE en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
7. Que EL FIDEICOMITENTE haya pagado la correspondiente comisión a la FIDUCIARIA, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, LA FIDUCIARIA mediante abono a la



# Fiduciaria Bogotá

## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

cuenta indicada por el ENCARGANTE en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la COMISIÓN que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, a nombre del BENEFICIARIO de los recursos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los ENCARGANTES 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 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y 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.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los ENCARGANTES 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 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO CUARTO.** No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los CONTRATOS DE ADHESIÓN suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de EL FIDEICOMITENTE. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio LOS ENCARGANTES que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la FIDUCIARIA.

**2.2. BIENES:** Los bienes que constituyen el ENCARGO FIDUCIARIO, son los recursos que entreguen los ENCARGANTES, en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos en Fondos de Inversión Colectiva que administra la FIDUCIARIA.

### CAPÍTULO III LAS PARTES

- 3.1. EL FIDEICOMITENTE: INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.  
3.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

### CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**4.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Son derechos de EL FIDEICOMITENTE:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.

# Fiduciaria Bogotá

## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la FIDUCIARIA, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

### 4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE las siguientes:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a LA FIDUCIARIA el CONTRATO DE ADHESIÓN debidamente suscrito por cada ENCARGANTE y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto EL FIDEICOMITENTE deberá remitir en el momento en que los entregue el ENCARGANTE los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a LA FIDUCIARIA.
3. Remitir periódicamente a LA FIDUCIARIA la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada ENCARGANTE.
4. Abstenerse de recibir de los ENCARGANTES las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la FIDUCIARIA de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
5. Indicar a los ENCARGANTES la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por LA FIDUCIARIA en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del ENCARGO FIDUCIARIO antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
6. EL FIDEICOMITENTE no podrá efectuar ningún cambio a los CONTRATOS DE ADHESIÓN. En el evento en que se realicen modificaciones a los CONTRATOS DE ADHESIÓN, sin previa autorización, ésta última podrá dar por terminado el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN y se devolverán los recursos a cada uno de los ENCARGANTES.
7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del PROYECTO en la cual se mencione a LA FIDUCIARIA.
8. Solicitar a LA FIDUCIARIA los recursos entregados por los ENCARGANTES en el formato de orden de operación entregado por LA FIDUCIARIA y destinarlos al PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
10. Instruir a LA FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

13. Dar buen uso de las claves recibidas de LA FIDUCIARIA para consultar los movimientos del encargo, por tanto EL FIDEICOMITENTE exime de responsabilidad a LA FIDUCIARIA por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente EL FIDEICOMITENTE deberá informar oportunamente a LA FIDUCIARIA cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
15. En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del ENCARGANTE, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los ENCARGANTES a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los ENCARGANTES, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por LA FIDUCIARIA en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por LA FIDUCIARIA.
18. EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.
19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los CONTRATOS DE ADHESIÓN y de la ley.

**4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE.
2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada OBJETO, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al FIDEICOMITENTE en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los ENCARGANTES las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. LA FIDUCIARIA sólo recibirá recursos de los ENCARGANTES hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del PROYECTO.
4. Invertir los recursos recibidos de los ENCARGANTES en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. LA FIDUCIARIA invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES. LA FIDUCIARIA sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual



# Fiduciaria Bogotá

## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

al de las unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y por tanto, EL FIDEICOMITENTE y ENCARGANTES declaran conocerlos y aceptarlos. EL FIDEICOMITENTE autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.

5. Entregar los dineros recibidos de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
6. Entregar al FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los ENCARGANTES como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los ENCARGANTES en los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN
7. Entregar al FIDEICOMITENTE, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los ENCARGANTES que hayan sido invertidos en encargos individuales. EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a LA FIDUCIARIA, los ENCARGANTES y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
8. Mantener a disposición de los ENCARGANTES los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los ENCARGANTES se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la COMISIÓN FIDUCIARIA, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. En el caso del Literal b), LA FIDUCIARIA descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por LA FIDUCIARIA, mediante abono en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un ENCARGO FIDUCIARIO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del beneficiario de los recursos.
9. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los ENCARGANTES dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con EL FIDEICOMITENTE
10. LA FIDUCIARIA no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
11. Mantener los bienes que conforman el ENCARGO FIDUCIARIO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. LA FIDUCIARIA no dará información a los ENCARGANTES respecto del estado del PROYECTO, dicha obligación recae exclusivamente en EL FIDEICOMITENTE.
13. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del Contrato se presentaran hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. Sin perjuicio de lo anterior, las demás obligaciones y estipulaciones que no tenga que ver con el asunto objeto de consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, continuaran en ejecución en los términos del presente contrato y del ordenamiento jurídico.
  15. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
  16. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
  17. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
  18. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
  19. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
  20. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPÍTULO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
  21. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
  22. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2006, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

**4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, valores y demás obligaciones que adquieran **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente

84  
85

## Fiduciaria Bogotá

### CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 del presente Contrato.

### CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

La FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los ENCARGANTES interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los ENCARGANTES interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO, a órdenes de LA FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberán suscribir los formularios de vinculación de la FIDUCIARIA, ya que por cada ENCARGANTE vinculado al presente contrato fiduciario, se abrirá un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del ENCARGANTE no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, EL FIDEICOMITENTE enviará a LA FIDUCIARIA los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, LA FIDUCIARIA debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los ENCARGANTES a través del CONTRATO DE ADHESIÓN autorizan a LA FIDUCIARIA a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al FIDEICOMITENTE.
5. LA FIDUCIARIA entregará los recursos depositados y sus rendimientos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que el ENCARGANTE vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte del FIDEICOMITENTE.





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

## CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma de equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO** a título de pena. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA **FIDUCIARIA** para el efecto.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, firmada por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**. e) Si no cumpliere, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **EL ENCARGANTE** instruye a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo, a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma de equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO**, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

## CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

7.1. **COSTOS Y GASTOS:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

85  
86

# Fiduciaria Bogotá



## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA:** La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.





## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la comisión FIDUCIARIA que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato.

### CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**8.1 DURACIÓN:** El presente contrato tendrá un término de duración de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si EL FIDEICOMITENTE se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión FIDUCIARIA y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los ENCARGANTES.

**8.2. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

- 8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
- 8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa notificación escrita de los ENCARGANTES de unidades inmobiliarias.
- 8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
  - Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación contenida en el numeral 14 de la 4.2 cláusula obligaciones de EL FIDEICOMITENTE.
  - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
  - Por inclusión de EL FIDEICOMITENTE en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE es persona natural y si ésta fallece, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

86  
87

# Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

## CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERES

**9.1. CONFLICTOS DE INTERES:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° 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 X GESTION DE RIESGOS

**10.1. GESTION DE RIESGOS:** La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

## CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

**11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a EL FIDEICOMITENTE si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los ENCARGANTES los valores depositados, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.



# Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que no se localice el FIDEICOMITENTE, y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los ENCARGANTES, en los términos del párrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

## CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

**12.1 NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>1. EL FIDEICOMITENTE:</b> | <b>INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.</b>  |
| Dirección:                   | Calle 75A No. 66 – 46 Of 521, T. Emp. CC Metrópolis 75A, Bogotá.                                       |
| Teléfono:                    | 3257171  |
| E- mail:                     | <a href="mailto:inversionespanoramia@gmail.com">inversionespanoramia@gmail.com</a>                     |
| Facturación:                 | <a href="mailto:facturacion.indirectos@notificaciones.co">facturacion.indirectos@notificaciones.co</a> |
| <b>1. LA FIDUCIARIA:</b>     | <b>FIDUCIARIA BOGOTA S.A.</b>  |
| Dirección:                   | Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.  |
| Teléfono:                    | 3485400  |

**PARÁGRAFO -** Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la FIDUCIARIA para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**12.2. DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

## CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

**13.1. EL FIDEICOMITENTE,** quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. 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, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

# Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

## CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1 EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

## CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

## CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión FIDUCIARIA.

## CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO y aquellas que alteren los derechos consagrados para los ENCARGANTES, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

## CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

18.1. CESIÓN: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los ENCARGANTES, salvo la cesión que se efectúe a una sociedad que sea conformada por EL FIDEICOMITENTE o las sociedades que las integran. En el evento de ser cedido a otra sociedad FIDUCIARIA, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

## CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

## CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

20.1. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.



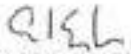
# Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

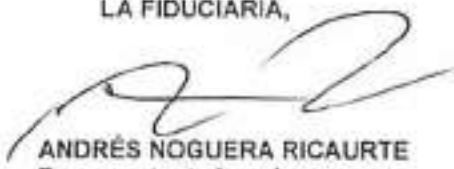
**21. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los veinticuatro (24) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2.021).

EL FIDEICOMITENTE,

  
CAMILO ESCOBAR GIRALDO  
Representante Legal  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

  
ANDRÉS NOGUERA RICAURTE  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboró CAAG

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 98919  
CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos a saber: (i) **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.199.463 de Bogotá, quien obra en su condición Representante Legal de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.568.503-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte,

(ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá, quien actúa en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar **OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 98919**, el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Que mediante documento privado de fecha 24 de mayo de 2021 entre **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** se celebró el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión No. 2-3 98919, en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO**, cuyo objeto es el siguiente:

{...}

**2.1 OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:







OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 98919  
CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades privadas (apartamentos) del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **TREINTA Y SIETE (37) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

No obstante lo anterior, para efectos del punto de equilibrio, se entenderá que corresponde, al sesenta por ciento (60%) de las unidades resultantes que apruebe la autoridad competente en la Licencia de Construcción.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto; Hipoteca Abierta sin Límite de cuantía, constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a través de Escritura Pública Número 1898 del catorce (14) de mayo de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Trece de Bogotá.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE** en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

{...}

**SEGUNDA:** Que a la fecha de suscripción del presente documento, no se ha celebrado cesión alguna por parte de la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, de manera que esta ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.





OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 98919  
CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**TERCERA:** Que a través de escritura pública número 4140 del primero de octubre de 2021 de la Notaría 44 de Bogotá, debidamente registrada, se constituyó la urbanización DAIMLER sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1494572, dando origen, entre otros, al área útil de la urbanización donde se desarrolla el **PROYECTO**, predio al cual le fue asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2142670.

**CUARTA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitó a la **FIDUCIARIA**, la modificación del **CONTRATO**, en cuanto a la descripción del proyecto denominado **PROYECTO VISSANI ETAPA 4** y las condiciones en las que se encuentra cumplido el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

**QUINTA:** Que en el capítulo XVII denominado **MODIFICACIÓN DEL CONTRATO** se menciona que el contrato podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** y que se requerirá previo consentimiento y autorización de los **BENEFICIARIOS DE AREA** cuando se modifiquen las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO**, por tanto a la fecha de firma del presente otrosi el **FIDEICOMITENTE** acreditó ante la **FIDUCIARIA** la notificación y aprobación de los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO**.

**SEXTA:** De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el Contrato de Encargo Fiduciario a través del presente Otrosí No. 1, conforme las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar parcialmente la consideración primera del **CONTRATO DE ENCARGO**, para actualizar el folio de matrícula inmobiliaria del predio donde se desarrolla el **PROYECTO** e indicar el número de unidades inmobiliarias que lo conforman, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

(...)

**PRIMERA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar, por etapas constructivas, un **PROYECTO** denominado **VISSANI** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-2142670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, ubicado en la Calle 25B # 71 -18 de la ciudad de Bogotá, en adelante el **INMUEBLE**, cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**

Mediante el presente contrato se desarrollará la cuarta etapa del **PROYECTO** denominada **VISSANI ETAPA 4**, en adelante, el **PROYECTO**, conformado por setenta y seis (76) apartamentos.

No obstante lo anterior, el número de unidades será el que apruebe la Curaduría Urbana en la Licencia de Construcción.

(...)\*







OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 98919  
CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**SEGUNDA:** Las partes han acordado modificar la consideración **TERCERA** del **CONTRATO DE ENCARGO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

{...}

**TERCERA:** Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **CUARENTA Y SEIS (46) CONTRATOS DE ADHESIÓN** o cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** que representen el valor correspondiente al sesenta por ciento (60%) del valor total de las ventas, esto es, la suma de \$46.376.705.849, lo que ocurra primero.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula segunda del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** recibirá los dineros recaudados con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.

{...}

**TERCERA:** Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar parcialmente la consideración quinta del **CONTRATO DE ENCARGO**, para actualizar el folio de matrícula inmobiliaria del predio donde se desarrolla el **PROYECTO**, en los siguientes términos:

{...}

**QUINTA:** El desarrollo del **PROYECTO**, se adelantará sobre el inmueble resultante de la constitución de urbanización del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-50C-2142670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, en adelante el **INMUEBLE**, propiedad del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A.**, administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyo **FIDEICOMITENTE** es la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**

{...}

**CUARTA:** Las partes de manera voluntaria han decidido modificar el numeral 4 de las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE ENCARGO**, cuyo texto en adelante será el siguiente:

## \* 0.2. DEFINICIONES

{...}

- 4. PROYECTO:** Se denominará de esta manera a la **Etap 4** del **PROYECTO VISSANI**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE**, o por la sociedad a la que éste ceda sus derechos, sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por setenta y seis (76) apartamentos.



OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 95919  
CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

No obstante lo anterior, el número de unidades será el que apruebe la Curaduría Urbana en la Licencia de Construcción.

(...)"

**QUINTA.** Es voluntad de las Partes modificar el numeral 3 de la cláusula 2.1, capítulo II, correspondiente al **OBJETO Y BIENES**, la cual se entenderá de la siguiente manera:

(...)

### 2.1. OBJETO DEL CONTRATO

(...)

3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **CUARENTA Y SEIS (46) CONTRATOS DE ADHESIÓN** o cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** que representen el valor correspondiente al sesenta por ciento (60%) del valor de las transferencias, esto es, la suma de \$46.376.705.849, lo que ocurra primero.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

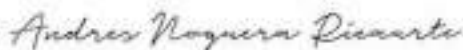
(...)\*

**SEXTA.** Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ENCARGO**, que no son objeto de aclaración, modificación o adición con el presente Otrosi No. 1, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los veintidós (22) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2.023).

EL FIDEICOMITENTE,

LA FIDUCIARIA,



**JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**  
Representante Legal  
**INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**

**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**  
R. MHV

LB  
MHV  
MB

DAB







**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos a saber

i) **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VILLAVECES**, varón mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.199.463 expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación legal de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.568.503-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjuntan al presente documento (Anexo No. 1); sociedad que en adelante y para todos los efectos legales se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o FIDEICOMITENTE**.

ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública 3178 del treinta (30) de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número 3615 del cuatro (4) de octubre de 1991, todo lo cual se acredita conforme el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 96389**, el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

**PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.**

**1.1. ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020) la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el OtroSI Integral No. 3 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 96389**, en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

**"3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI –**





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**FIDUBOGOTÁ SA** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** antes identificado, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario **EL INMUEBLES**, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por instrucción que le imparte con la suscripción de éste contrato. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión **DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.
- C. Registrar en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con la información contable que para el efecto le remita **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos que éste reciba de los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda, estos recursos se registrarán como pasivos del **FIDEICOMISO**. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a informar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** que el presente **FIDEICOMISO** no administra recursos, razón por la cual la **FIDUCIARIA** llevará a cabo la transferencia de los inmuebles a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, de acuerdo con la información contable que le reporte **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que no es responsable por la destinación que a los recursos se les dé.
- D. Transferir las **UNIDADES PRIVADAS DE DOMINIO** del **PROYECTO** de conformidad con los Contratos de **BENEFICIARIO DE AREA** suscritos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** una vez transferidos los costos por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.  
(...)"

**SEGUNDO:** Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitó la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA** con el fin de ajustar la descripción del **PROYECTO** adicionando al **CONTRATO DE FIDUCIA** las Torres 3A, 3B y 4.

**TERCERO:** Que en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA**, y conforme a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** aprobada por la Curaduría Urbana No 3 de Bogotá mediante Resolución No. 11001-3-19-0220 de fecha cinco (5) de febrero de dos mil diecinueve (2019) y sus adiciones, **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra desarrollando por su cuenta y riesgo el proyecto denominado **VISSANI APARTAMENTOS** en adelante **EL PROYECTO** - sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2142670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**CUARTO:** Que **EL PROYECTO** está compuesto por quinientas setenta y tres (573) unidades de vivienda distribuidas en cinco (5) Torres, las cuales, a la fecha de suscripción del presente OtroSI se encuentran en el siguiente estado:

- **TORRE 1 o ETAPA 1:** Conformada por ciento dieciocho (118) apartamentos de los cuales sesenta y tres (63) a la fecha se encuentran transferidos a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

respectivos. Torre completamente construida por parte del **FIDEICOMITENTE** y parcialmente escriturada.

- **TORRE 2 o ETAPA 2:** Conformada por ciento sesenta y cinco (165) apartamentos, en proceso de realizar las transferencias de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Torre completamente construida por parte del **FIDEICOMITENTE**.
- **TORRE 3A o ETAPA 3:** Conformada por ciento cuatro (104) apartamentos, torre en construcción por parte del **FIDEICOMITENTE**
- **TORRE 3B:** Conformada por ciento diez (110) apartamentos, próximamente en construcción, una vez se cumplan las condiciones de giro del Encargo Fiduciario de Preventas del cuatro (04) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2.021) , por tanto a la fecha no se han recibido recursos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por parte del **FIDEICOMITENTE**.
- **TORRE 4:** Conformada por setenta y seis un (76) apartamentos, próximamente en construcción una vez se cumplan las condiciones de giro del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintiuno (2021), por tanto a la fecha no se han recibido recursos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por parte del **FIDEICOMITENTE**.

Respecto de la torre 3B y 4, que están siendo adicionadas a la respectiva licencia de construcción, serán denominadas según se defina en el acto administrativo que las apruebe, pudiéndose denominar indistintamente etapas o torres.

**QUINTO:** Que respecto de las Torres 1, 2 y 3A de VISSANI APARTAMENTOS, actualmente se han vinculado un total de 357 **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y se han recibido por parte del **FIDEICOMITENTE** los siguientes recursos:

TORRE	NÚMERO DE BENEFICIARIO DE ÁREA	RECURSOS RECAUDADOS
Torre 1	117	\$ 61,370,049,707
Torre 2	160	\$ 42,801,633,727
Torre 3A	80	\$8,252,357,275

Respeto de las torres 3B y 4, teniendo en cuenta que no se encuentran vinculados a este **FIDEICOMISO** los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, y que aún estos no han realizado aporte alguno, a partir de la firma del presente otrosí dichos aportes se harán al **FIDEICOMISO**, como se regula en este documento.

**SEXTO:** En relación con los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por **BANCO DAVIVIENDA SA**, respecto de la Torre 1 y 2 del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los ha recibido directamente y ha atendido el servicio de la deuda sin intervención de la **FIDUCIARIA**. A partir de la suscripción del presente otrosí el **FIDEICOMISO** recibirá los recursos producto de los créditos otorgados para la construcción de la Torre 3B y 4, requeridos para el desarrollo y construcción de las citadas torres y los administrará conforme aquí se regula,





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

con base en lo anterior, **EL FIDEICOMISO** será el deudor ante el **FINANCIADOR** respecto de dichas torres aún no construidas.

**SEPTIMO:** Con respecto a los recursos producto de la financiación de la Torre 3A, estos serán desembolsados directamente al **FIDEICOMITENTE** o al **FIDEICOMISO**, según será autorizado o requerido por el **FINANCIADOR**.

**OCTAVO:** Que a la fecha de suscripción del presente Orosí, la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, no ha cedido los derechos fiduciarios que tiene en el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.**, por tanto, ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.

**NOVENO:** Que se celebra el presente otrosí al **CONTRATO FIDUCIARIO**, con el fin de adaptar su objeto y que el **FIDEICOMISO** administre los recursos destinados al **PROYECTO**, en especial los recursos que sean entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y los provenientes del crédito constructor que desembolse el **BANCO FINANCIADOR** de las Torres 3B y 4.

**DÉCIMO:** Que conforme con lo estipulado en la cláusula **DECIMA CUARTA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA**, sin embargo, cuando las modificaciones alteren los derechos consagrados para los **BENEFICIARIOS DE AREA** y **EL FINANCIADOR**, se requerirá del previo consentimiento y autorización de estos.

En consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que no se alternan los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** no será necesaria su autorización, debido a que respecto de las torres 1 y 2 se encuentran en proceso de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, y respecto de la torre 3 A, la suscripción del presente otrosí no cambia ningún derecho a su favor teniendo en cuenta que el mismo regula la administración de los recursos de los **BENEFICIARIOS DE AREA** de las Torres 3B y 4. Para la torre 3A, se seguirán las estipulaciones establecidas en el otrosí integral No.3 citado en el antecedente primero anterior.

Respecto del **FINANCIADOR**, con el primer desembolso que realice al **FIDEICOMISO** de los recursos producto de la financiación de las Torres 3A, si así sucediere, 3B y Torre 4 del **PROYECTO**, se entenderá que conoce y acepta que, a partir de la suscripción del presente otrosí, **EL FIDEICOMISO** atenderá el servicio de la deuda con los recursos que existan en el **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la responsabilidad que tiene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en su calidad de deudor solidario del crédito constructor. Sin embargo, el **FINANCIADOR** será notificado de la presente modificación, por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la firma del presente otrosí.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, respecto a la administración de recursos provenientes de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** vinculados a las unidades inmobiliarias de las torres 1, 2 y 3A, aún pendientes por transferir, se deja constancia que los aportes y recursos se han recibido y se seguirán recibiendo por parte de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S** y en ese sentido, respecto de las unidades de las Torres 1, 2 y 3A, **LA FIDUCIARIA** no administrará recursos de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y por tanto solo transferirá las unidades a estos, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE**. Por su parte para las torres 3 B y 4, se regulará por medio del presente contrato que, la administración de





# Fiduciaria Bogotá



## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

recursos provenientes de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por todo concepto, serán administrados por **EL FIDEICOMISO**.

### 2. CONSIDERACIONES

- 2.1. Que **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.** es una empresa especializada en construcción y promoción inmobiliaria, y está interesada en desarrollar un **PROYECTO** inmobiliario denominado **VISSANI** en el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número **50C-2142670** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ SA**.
- 2.2. Que el **PROYECTO VISSANI APARTAMENTOS**, está siendo desarrollado por torres o etapas conforme se describe más adelante y conforme a la licencia de construcción respectiva.
- 2.3. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO**.
- 2.4. Que para efectos del presente documento, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.5. Que los **CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA** de las Torre 3B y 4 a celebrarse con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, deberán señalar:
  - 2.5.1. El monto de los recursos entregados por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** bajo el encargo fiduciario de preventas y el monto de recursos que se entregará al **FIDEICOMISO**.
  - 2.5.2. Que, a partir de la fecha de suscripción del presente Otrosí, los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** deberán entregar los recursos directamente al **FIDEICOMISO**, los cuales serán administrados por ésta en los términos del presente Contrato.
  - 2.5.3. Que los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** conocen y aceptan que a partir de la firma de la **CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA** los aportes para la adquisición de la **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO** se efectuarán directamente al **FIDEICOMISO**. Lo anterior en atención a que, en todo momento, los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** se abstendrán de entregar recursos directamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

### SEGUNDA. DEFINICIONES

Para ilustrar y dar mayor comprensión al presente documento y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- 2.1. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O FIDEICOMITENTE.** Es la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS** cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción y la comercialización del **PROYECTO**.
- 2.2. **LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, persona jurídica, que administra en calidad de **FIDUCIARIO** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.



**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 2.3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este Contrato, conformado por: (i) los **INMUEBLES**; (ii) Los costos y gastos de la construcción del **PROYECTO**, aportados por **EL FIDEICOMITENTE**; (iii) Los recursos que entreguen los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de las Torres 3B y 4 y (iv) Los recursos provenientes de la financiación de la construcción de las Torres 3B y 4 que realice el **FINANCIADOR**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTA** afecto a la finalidad del presente documento.
- 2.4. BENEFICIARIOS DE AREA.** Son las personas naturales o jurídicas designadas como **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del presente **FIDEICOMISO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de la suscripción del documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA**". Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** tendrán derecho a recibir, cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA**", una o varias unidades del **PROYECTO** a desarrollar por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los **BENEFICIARIOS DE AREA** no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** y no adquirirán el carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del **FIDEICOMISO**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste.
- 2.5. CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, **LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, el cual contiene las condiciones para que éstos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del **PROYECTO**, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento y por tanto sean designados como **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los términos del presente documento. El modelo de **CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA** se adjunta al presente contrato como anexo No. 3.
- 2.6. PROYECTO.** Se denominará así para todos los efectos el **PROYECTO VISSANI APARTAMENTOS**, ubicado en la Calle veinticinco B (AC 25B) número setenta y uno – dieciocho (70A-18) de la ciudad de Bogotá y al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2142670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, conformado por parqueaderos privados y quinientas setenta y tres (573) unidades de vivienda distribuidas en cinco (5) Torres de la siguiente manera:

- TORRE 1:** Conformada por ciento dieciocho (118) apartamentos.
- TORRE 2:** Conformada por ciento sesenta y cinco (165) apartamentos.
- TORRE 3A:** Conformada por ciento cuatro (104) apartamentos.
- TORRE 3B:** Conformada por ciento diez (110) apartamentos.
- TORRE 4:** Conformada por setenta y seis (76) apartamentos.

No obstante lo anterior, el número de unidades será el que apruebe la Curaduría Urbana en la Licencia de Construcción de la totalidad del **PROYECTO** y sus modificaciones, por





# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

tanto cada torre podrá o no así mismo denominarse etapa indistintamente, según se indique en la respectiva licencia de construcción.

- 2.7. TERMINO DE CONSTRUCCIÓN:** EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de construcción de cada torre del PROYECTO será de veinticuatro (24) meses, este término comenzará desde la fecha en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de inicio a las obras de cada una de las Torres mencionadas y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al BENEFICIARIO DE AREA en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.
- 2.8. EL INMUEBLE:** Se denominará así a el INMUEBLE identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2142670 de propiedad del FIDEICOMISO.
- 2.9. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del PROYECTO, las cuales serán transferidas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
- 2.10. BENEFICIARIO:** Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, será BENEFICIARIO del presente Contrato EL FIDEICOMITENTE, según la participación que tiene en el FIDEICOMISO.
- 2.11. EL FINANCIADOR.** Será denominado así a BANCO DAVIVIENDA S.A. que facilitará a título de mutuo los recursos para la construcción del PROYECTO al FIDEICOMITENTE o al FIDEICOMISO. EL FINANCIADOR no será parte de este Contrato.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que la adquisición de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO se efectúe sin financiación del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, la parte correspondiente al valor de la prorrata de dichas unidades a transferir en favor del BENEFICIARIO DE ÁREA, deberá abonarse con los recursos del FIDEICOMISO, y en caso de que no existan recursos para el efecto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los abonará directamente al crédito que se adquiriera con el FINANCIADOR, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia en favor del BENEFICIARIO DE ÁREA.

- 2.12. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción encaminados a financiar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en la adquisición de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, puede ser el mismo FINANCIADOR y no será parte de este Contrato.
- 2.13. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el PROYECTO se obtendrá en virtud de créditos otorgados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, garantizado mediante garantía real sobre el INMUEBLE sobre el cual se desarrolla el PROYECTO. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su calidad de deudor solidario o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

### TERCERA. MANIFESTACIONES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES

**3.1.** Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**3.2.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE** no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.

**3.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 747 de 2002, 1.708 de 2014, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**3.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. EL FIDEICOMITENTE**  
(i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y  
(ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

**3.5. AUTORIZACIÓN. EL FIDEICOMITENTE** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.





# Fiduciaria Bogotá



## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**3.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. EL FIDEICOMITENTE** es propietario o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **EL FIDEICOMITENTE** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **EL FIDEICOMITENTE** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

**3.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE**, no está pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ente las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **EL FIDEICOMITENTE** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.

**3.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vinculen sus bienes.

**3.9. IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó 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.

**3.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. EL FIDEICOMITENTE** se abstendrá de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

**3.11. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir a la defensa de 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga 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** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la







**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias 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 diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza 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.

**3.12.** Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de estos, 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 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

**CUARTA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.**

**4.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE** o por su cuenta, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. En cada subcuenta que se apertura para cada Torre, poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los recursos que entreguen para la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que hacen parte de las Torres 3B y 4, conforme las **CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA**, y en los términos del presente documento, atendiendo los antecedentes y consideraciones antes citados. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** de las 3B y 4 les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
  - d. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE**.
  - e. En caso de que el **FINANCIADOR** de la Torre 3A decida realizar el desembolso de la financiación para la construcción de dicha torre al **FIDEICOMISO**, los recursos serán administrados en el **FIDEICOMISO**.





96  
97

# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- f. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **BENEFICIARIOS DE AREA**.
- C. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** para el desarrollo de las Torres 3B y 4 con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si los hubiere, en los términos del presente otrosi.
- D. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- E. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**. Esta obligación estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**, de igual forma **LA FIDUCIARIA** no contrae obligación alguna frente a la construcción, la obligación de control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO**, estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en el **INMUEBLE** fideicomitado el **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA**, como ante los **BENEFICIARIOS DE AREA**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los **CONTRATOS DE ADHESION** a través de los cuales se hará la designación de **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y en las escrituras públicas de transferencia. De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE** responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, que pretendan por sí o por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

**PARÁGRAFO SEXTO. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos párrafos.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE AREA** 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 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen adicionen o deroguen. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni **APORTANTE**, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, reconociendo en todo caso que **LA FIDUCIARIA** no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni **APORTANTE**, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - resultantes del **PROYECTO**, es **EL FIDEICOMITENTE** con cada **BENEFICIARIO DE AREA**, sin intervención de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de tradente propietario fiduciario.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** Teniendo en cuenta las consideraciones del presente contrato en especial la décima primera, respecto de las unidades de las Torres 1, 2 y 3A, **LA FIDUCIARIA** no administrará recursos de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y por tanto solo transferirá las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE**, en los términos del otro sí integral No. 3 de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020) suscrito por las Partes. Las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** de la torre 3A se transferirán a título de restitución en fiducia mercantil.

## 4.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**4.2.1. PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE**, se conforma el **PATRIMONIO**





# Fiduciaria Bogotá



## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI-FIDUBOGOTA** el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** declarará recibido los bienes indicados en la cláusula 4.2.1. de este contrato, en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez, los entrega a título de comodato al **FIDEICOMITENTE**, quien los declarará recibidos a satisfacción. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO. VALOR DEL INMUEBLE.** El inmueble que se aportó al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se registró por un valor de **CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$115.764.000.000.00)**.

**4.2.2. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL FIDEICOMITENTE** declara que los bienes transferidos al presente **FIDEICOMISO**, se encuentran libres de limitaciones al dominio y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el contrato de fiducia que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento éste que constará en los documentos que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE** con los **BENEFICIARIOS DE AREA** de unidades inmobiliarias y en las escrituras de transferencia de dominio a título de restitución que suscribirá **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE** con los **BENEFICIARIOS DE AREA** de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** conforme a lo acordado en el presente contrato. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga igualmente a salir al saneamiento legal que le corresponda por la construcción, comercialización y gerencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** de que trata el **PROYECTO**.

**4.2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL**



**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**FIDEICOMITENTE**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de LOS INMUEBLES, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

- 4.2.4. COMODATO:** La **FIDUCIARIA** entregó previamente al **FIDEICOMITENTE** en comodato a título precario y gratuito los bienes inmuebles transferidos. **EL FIDEICOMITENTE** tendrá respecto del bien entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la **FIDUCIARIA** en su calidad de comodante no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE** haga para la conservación o mejoramiento de los bienes fideicomitidos. **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los bienes que se prestan por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

**PARÁGRAFO PRIMERO: DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin previa autorización del comodante.

- 4.2.5.** La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE**.

**4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado por **EL FIDEICOMITENTE** de las cuales informará mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar **EL FIDEICOMITENTE**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO** y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO:** El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.





98  
99

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

### 4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del FIDEICOMISO se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del PROYECTO.

### 4.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA deberá desembolsar, los recursos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR necesarios para la construcción y el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

4.5.1. Todos los costos directos e indirectos, COMISIÓN FIDUCIARIA, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo de las Torres 3A, 3B y 4 del PROYECTO, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del PROYECTO, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

4.5.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en general para la ejecución del FIDEICOMISO.

4.5.3. Las devoluciones que soliciten los BENEFICIARIOS DE AREA a través de EL FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo acordado con estos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

4.6. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

4.6.1. COMISIONES de LA FIDUCIARIA.

4.6.2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del PROYECTO.

4.6.3. Obligaciones a favor del FINANCIADOR

4.6.4. Desistimiento de ventas a los BENEFICIARIOS DE AREA

4.6.5. Restitución de recursos por los aportes a favor de EL FIDEICOMITENTE.

4.6.6. BENEFICIOS y UTILIDADES del PROYECTO para EL FIDEICOMITENTE.

4.7. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

4.7.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. 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.



**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**4.7.2. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia del **INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE** siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**4.7.3. UTILIDADES. LA FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**. Para tales efectos no pueden existir pasivos a cargo del **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO:** A la fecha en atención a los antecedentes quinto y sexto anteriores, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se le ha certificado utilidades por un valor, quedando un saldo de la restitución por valor de \$3.075.049.890,14. Respecto de la Torre 3 la **FIDUCIARIA** certificará las utilidades de conformidad con la información que para el efecto reporte **EL FIDEICOMITENTE**.

**QUINTA: OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.**

**5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

**5.1.1. EL FIDEICOMITENTE** 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 en el **FIDEICOMISO**.

**5.1.2. EL FIDEICOMITENTE** 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.

**5.1.3. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda de las Torres 3B y 4 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.

**5.1.4. EL FIDEICOMITENTE** 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**.

**5.1.5. EL FIDEICOMITENTE** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado con y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**5.1.6. EL FIDEICOMITENTE**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación, si no existiesen recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

**5.1.7. EL FIDEICOMITENTE** autoriza 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.

**5.1.8. EL FIDEICOMITENTE** 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.

**5.1.9. EL FIDEICOMITENTE** 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 **EL FIDEICOMITENTE**. 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.

**5.1.10.** En el evento en que la adquisición de inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata de **LOS INMUEBLES** a transferir en favor de los **BENEFICIARIO DE AREA**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de restitución en fiducia mercantil en favor del **BENEFICIARIO DE AREA**.

**5.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE** tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.

### **5.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE.**

**5.2.2.1.** Actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

**5.2.2.2.** Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **BENEFICIARIOS DE AREA** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.

**5.2.2.3.** Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.

**5.2.2.4.** Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.

**5.2.2.5.** Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.







## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.2.2.6. Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 5.2.2.7. 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 entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 5.2.2.8. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 5.2.2.10. Adelantar las reparaciones que los **BENEFICIARIOS DE AREA** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo establecido en la ley
- 5.2.2.11. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 5.2.2.12. Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- 5.2.2.13. Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 5.2.2.14. Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
- 5.2.2.15. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.
- 5.2.2.16. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019, puntualmente se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción de las escrituras de transferencia con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en caso de que aplique.
- 5.2.2.17. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a enviar de manera semestral, un acta de avance de obra firmada por el Representante Legal, en la cual además, se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la **FIDUCIARIA** y al reporte de los costos presentado por **EL FIDEICOMITENTE**, adicionalmente en dicho avance de obra **EL FIDEICOMITENTE**, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el **PROYECTO** según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

En consecuencia de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** podrá solicitar información adicional al respecto y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del





100  
10V

# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** podrá suspender de manera total o parcial los servicios, tramites o incluso los desembolsos que sean solicitados por **EL FIDEICOMITENTE**, si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la informacional **EL FIDEICOMITENTE** no remite la información solicitada.

- 5.2.2.18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.
- 5.2.2.19. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.
- 5.2.2.20. **EL FIDEICOMITENTE** deberá asesorar a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual.
- 5.2.2.21. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a indicar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** que requieran crédito, la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.2.2.22. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
- 5.2.2.23. **EL FIDEICOMITENTE** 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 del **PROYECTO**.
- 5.2.2.24. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 5.2.2.25. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.
- 5.2.2.26. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.
- 5.2.2.27. **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 5.2.2.28. **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá las **CONTRATO DE ADHESIÓN - BENEFICIARIO DE ÁREA** de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera.
- 5.2.2.29. **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá junto con **LA FIDUCIARIA** las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO**, de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo. Los formatos de minutas de Transferencia deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cláusula que haga referencia al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** así como al saneamiento de las Unidades resultantes del mismo a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la cláusula en la que se establezca que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796







**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, si a ello hubiera lugar.

5.2.2.30. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la facturación de las transferencias del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras a título de restitución cuando reciba de **EL FIDEICOMITENTE** la respectiva factura de transferencia. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "*Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario*".

5.2.2.31. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.32. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener a título de comodato precario el **INMUEBLE** fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO**.

5.2.2.33. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de cada Torre, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la obra. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. 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**.

5.2.2.34. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.35. **EL FIDEICOMITENTE** realizará las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o





# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **BENEFICIARIO DE AREA**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

5.2.2.36. **EL FIDEICOMITENTE** informará a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** de la Torre 3B y 4 del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, no podrá **EL FIDEICOMITENTE**, recibir directamente los recursos de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, ni a través de sus agentes o representantes. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE**, llegare a incumplir esta obligación, la **FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- En primera instancia, **LA FIDUCIARIA** requerirá al **FIDEICOMITENTE** para efectos de que realice la devolución de los recursos en un término no superior a tres (3) días siguientes al recibo del requerimiento por parte de la **FIDUCIARIA**.
- En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, la **FIDUCIARIA** podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al **FIDEICOMISO**. Ante esta circunstancia podrá también la **FIDUCIARIA** suspender la realización de los giros al **FIDEICOMITENTE**, de que trata el objeto del presente contrato.
- Dicha circunstancia será notificada al **FINANCIADOR** del **PROYECTO** y a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente al **FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.36. **EL FIDEICOMITENTE** solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO**.

5.2.2.37. **EL FIDEICOMITENTE** se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

5.2.2.38. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, si a ello hubiere lugar. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a título de restitución que se suscribirán con los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

5.2.2.39. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a título de restitución **EN FIDUCIA MERCANTIL** que se suscriba con los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.2.2.40. En el evento en que no existieren recursos liquidados en el FIDEICOMISO, **EL FIDEICOMITENTE** transferirá a **LA FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por **LA FIDUCIARIA**, los recursos para el pago de la retención en la fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando si es del caso.

5.2.2.41. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO** el **INMUEBLE** fideicomitidos a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos el **INMUEBLE** hasta la fecha de dicha entrega, quedando facultada **LA FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando **LA FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. A partir de la fecha referida, las obligaciones en las materias antes referidas correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.42. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 9.3.5 siguiente.

5.2.2.43. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, antes de control o revisoría fiscal de la **FIDUCIARIA**, de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.

5.2.2.44. **EL FIDEICOMITENTE**, se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera

5.2.2.45. **EL FIDEICOMITENTE** deberán abstenerse de colocar el nombre de **LA FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del **PROYECTO**, salvo autorización expresa dada para el efecto por **LA FIDUCIARIA**. En este caso será obligación de **EL FIDEICOMITENTE** observar las directrices que le fije **LA FIDUCIARIA** en relación con la publicidad del **PROYECTO**. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE**, de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 4 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las





# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 4 del presente Contrato.

**5.2.2.46. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública de englobe, desenglobe, urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en el inmueble inicialmente aportado al **FIDEICOMISO**, la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal para el **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE** deberá allegar la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

**5.2.2.47. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo establecidas en el otrosí No. 3 de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020), respeto de las Torres 1,2 y 3A.

### 5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

**5.3.1 DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

**5.3.2** La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE**.

### 5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

**5.4.1.** Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** transferido.

**5.4.2.** Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el **PROYECTO**.

**5.4.3.** Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

**5.4.4.** Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos de **EL FIDEICOMITENTE**. Los recursos que se reciban de los **BENEFICIARIOS DE AREA** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**5.4.5.** Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera,





**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato.

- 5.4.6. LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual.
- 5.4.7. LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de transferencia de dominio a título de restitución en fiducia mercantil de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de **TRADENTE** y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles respectivos; a su vez suscribirá dicha escritura **EL FIDEICOMITENTE** quien comparecerá directamente, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, si a ello hubiere lugar.  
**LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras cuando reciba del **FIDEICOMITENTE** la respectiva factura de transferencia.
- 5.4.8.** Realizar los desembolsos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE**.
- 5.4.9.** 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** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**.
- 5.4.10.** Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**.
- 5.4.11.** **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus adiciones, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE**.





103  
101

# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.4.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato, instruyen a la **FIDUCIARIA** para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al **FINANCIADOR**.
- 5.4.13. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.14. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 5.4.15. Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 5.4.16. Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.17. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** relevan a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **EL FIDEICOMITENTE** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.4.18. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.4.19. Avisar a **EL FIDEICOMITENTE** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.20. Facilitar a **EL FIDEICOMITENTE** el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.21. Avisar a **EL FIDEICOMITENTE** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 5.4.22. **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.23. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.4.24. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 5.4.25. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 5.4.26. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.4.27. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.4.28. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, **APORTANTE**, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de adhesión - beneficiaria de área y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.
- 5.4.29. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor de **EL FIDEICOMITENTE**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren a **EL FIDEICOMITENTE**.
- 5.4.30. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato instruyen a **LA FIDUCIARIA** a remitir de carácter informativo las rendiciones de cuentas mencionadas en el presente Numeral a favor del **FINANCIADOR** en los mismos plazos establecidos en el presente Numeral.
- 5.4.31. Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.





104  
105

# Fiduciaria Bogotá



## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.4.32.** La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
- 5.4.33.** La **FIDUCIARIA** se obliga a dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo establecidas en el otrosí No. 3 de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020), respeto de las Torres 1,2 y 3A.
- 5.4.34.** Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los títulos de deuda, pagares y demás documentos que instrumenten la operación del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITENTE**, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**

### 5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

- 5.5.1.** El **FIDEICOMISO** y en subsidio **EL FIDEICOMITENTE** contribuirá al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.
- 5.5.2.** Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 5.5.3.** **EL FIDEICOMITENTE** informará a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectuó directamente **EL FIDEICOMITENTE** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de treinta (30) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.5.4.** Así mismo, manifiesta **EL FIDEICOMITENTE** que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 5.5.5.** Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
- 5.5.6.** Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar anualmente la





**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá LA FIDUCIARIA, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

- 5.5.7.** 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 1.430 de 2.010.

**SÉXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.**

- 6.1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de la FIDUCIARIA, además de los consagrados en la ley los siguientes:

- 6.1.1.** Recibir una remuneración mensual equivalente al 0.15% de las ventas del **PROYECTO**, las cuales ascienden a la suma de \$344.575.000.000,00 para un total de comisión equivalente a \$516.862.500, dividido en 72 meses para una comisión mensual de \$7.178.645. A la fecha de firma del presente documento la FIDUCIARIA da por recibida por pago de comisión la suma de \$183.453.493, por tanto pagará mensualmente la suma de \$7.248.021 por los 46 meses posteriores.

La COMISIÓN se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. La presente COMISIÓN incluye la realización de hasta treinta y cinco (35) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **TREINTA MIL PESOS (\$30.000,00)**.

- 6.1.2.** Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.
- 6.1.3.** Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.
- 6.1.4.** Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **COMISIÓN** referida en el numeral 6.1.1 podrá ajustarse por parte de la FIDUCIARIA, en el evento en que se aumente el valor de las transferencias del **PROYECTO**, se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el valor presupuestado del **PROYECTO** se incrementa, incluyendo el monto por el cual se transfieran las unidades, se aumentará la comisión FIDUCIARIA en el porcentaje establecido en el mismo numeral.





18/05

# Fiduciaria Bogotá

**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO** Serán gastos con cargo al **FIDEICOMITENTE**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato fiduciario, tales como comisión **FIDUCIARIA**, impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del proyecto, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

**8.1.** Descontar la remuneración pactada de los activos del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar a **EL FIDEICOMITENTE**, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.

**8.2.** Solicitar a **EL FIDEICOMITENTE** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

**8.3.** En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**8.4.** Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

**8.5.** Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, estos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien lo pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de esta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE**.

**NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.**



## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 9.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del contrato, inició el veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020).
- 9.2. **DURACIÓN:** El presente contrato tendrá un término de duración de setenta y dos (72) meses contados desde veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020). No obstante, lo anterior, se entenderá prorrogado automáticamente hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 9.3. **TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este documento:
- 9.3.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
  - 9.3.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
  - 9.3.3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO**.
  - 9.3.4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS DE AREA** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.
  - 9.3.5. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
    - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente Contrato.
    - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el Numeral 5.2.2.36, del presente Contrato.
    - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
    - Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y esta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

### DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

10.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.





508  
107

# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**10.3.** La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

**10.4.** Si **EL FIDEICOMITENTE** no acude para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de algún **FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

**PARÁGRAFO CUARTO.** **EL FIDEICOMITENTE** se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, el formulario de calificación en los cuales conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de **LOS INMUEBLES** que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

**DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.** Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las







**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

**DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.** Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE** que **LA FIDUCIARIA** no es **APORTANTE**, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los documentos de designación de beneficiario de área de las unidades privadas del **PROYECTO**.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a **EL FIDEICOMITENTE**, será asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE**, y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

**DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este 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 **BENEFICIARIOS DE AREA**, requerirán de su autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de este.

**DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO.** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **BENEFICIARIOS DE AREA**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sean **EL FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Allegar a **LA FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues **LA FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la





107  
108

# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran. El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

**DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE** declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

### DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

**17.1. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma **QUINIENTOS DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$516.862.500)**.

**17.2. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

### DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

**18.1.** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

#### EL FIDEICOMITENTE:

Dirección: Cl 75A 66 46 Of 521 To Empresarial Cc Metrópolis 75A de Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [inversionespanoramia@gmail.com](mailto:inversionespanoramia@gmail.com)  
Teléfono: 6013257171  
Ciudad: Bogotá

#### LA FIDUCIARIA:

**FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**





**OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso, Bogotá D.C.  
Teléfono: 6013485400

**PARÁGRAFO.** Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederá a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**18.2. DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE.** **EL FIDEICOMITENTE** o quien represente sus derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al operador de información o de datos, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. 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, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información o de datos o quien haga sus veces, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de información o de datos o quien haga sus veces y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo 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.

**VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. -ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente





# Fiduciaria Bogotá

## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

**VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS.** La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 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.

**VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGOS.** **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

**VIGÉSIMA SEXTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

### VIGESIMA SEPTIMA: BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN

27.1. Con la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE** deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE** estará obligado a entregar a la **FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de la **FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.





## OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 96389 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021.

Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE** (propia o de los otros beneficiarios finales) a la **FIDUCIARIA**, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso tal que **EL FIDEICOMITENTE** no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a la **FIDUCIARIA** de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente."

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

**EL FIDEICOMITENTE,**

**LA FIDUCIARIA,**

DAB  
CME

**JUAN CAMILO GONZÁLEZ V.**  
Representante legal  
**INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**

**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**  
E: JIO

C  
J  
glib





3

Fiduciaria Bogotá

609  
110

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

Entre los suscritos, a saber: (i) **CAMILO ESCOBAR GIRALDO**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.261.470, obrando en nombre y representación legal de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900.568.503 - 6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá., documento que se adjunta al presente documento como Anexo No. 1 en calidad de **FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y de la otra parte; (iii) **CARLOS ENRIQUE MICK MUÑOZ**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.415.946 expedida en Bogotá D.C, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE No. 3 1 77036**, que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes.

**PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:**

**1.1. ANTECEDENTES**

**PRIMERA.** Que mediante Documento Privado de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018), las sociedades ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS e INGEURBE SAS, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 77036**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

**4.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ SA**, cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de **LA FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE**, el cual será transferido a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** por **EL TRADENTE** en nombre y por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- (ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario el **INMUEBLE** descrito en la **Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a los FIDEICOMITENTES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **LOS FIDEICOMITENTES**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitado.
- (iii) En los términos del presente contrato, administrar el **INMUEBLE** que será transferido por **DAIMLER COLOMBIA SA** en nombre y por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**





**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

- (iv) Permitir la modificación del presente contrato de fiducia de administración de acuerdo con las instrucciones que **LOS FIDEICOMITENTES**, impartan.
- (v) Que LA FIDUCIARIA restituya el bien INMUEBLE fideicomitado a los FIDEICOMITENTES, o lo transfiera a quien éstos instruyan por su cuenta, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto, si se encontrará necesario.

(...)

**SEGUNDA.** Que a través de la escritura pública número mil cuatrocientos noventa y nueve (1499) del veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá, se transfirió al **FIDEICOMISO** el inmueble al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.

**TERCERA.** Mediante documento privado radicado el doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2.018), se informó a la **FIDUCIARIA**, la cesión de posición contractual de **FIDEICOMITENTE** que efectuó INGEURBE SAS a favor de la sociedad AMBITO URBANO S.A.S.

**CUARTA.** Por documento privado de fecha once (11) de marzo de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 84926**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.**, cuyo objeto consiste en recibir y administrar los activos aportados, y permitir y facilitar el desarrollo del proyecto VISSANI, registrar las mejoras efectuadas por el por el FIDEICOMITENTE e integrar el FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS – FIDUBOGOTÁ SA con el FIDEICOMISO VISSANI– FIDUBOGOTA, para dar origen al FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A., el cual continuará con el desarrollo del proyecto VISSANI, para lo cual EL FIDEICOMITENTE de ambos patrimonios autónomos suscribirían Otrosí Integral al contrato, en el cual se estipularán las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del proyecto.

**QUINTA.** Que por documento privado de fecha doce (12) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019) se suscribió otrosí No 1. al **CONTRATO DE FIDUCIA** con el fin de: (i) Incluir la posibilidad de que el **FIDEICOMISO** se integre con el **FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.** constituido mediante documento privado de fecha once (11) de marzo de dos mil diecinueve (2019) cuyo FIDEICOMITENTE es la sociedad INVERSIONES PANORAMIA SAS y; (ii) Que sobre el **INMUEBLE** fideicomitado se constituya gravamen hipotecario para garantizar obligaciones de INVERSIONES PANORAMIA SA.

**SEXTA.** De igual forma y a través de documento privado de fecha diez (10) de agosto de dos mil veinte (2020) se suscribió otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en el cual se prorrogó su vigencia y la fecha en la cual se llevaría a cabo la integración con el FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA.

**SÉPTIMA.** Por documento privado de fecha diez (10) de agosto de dos mil veinte (2020) se suscribió otrosí No. 1 al contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI - FIDUBOGOTA, en el cual se prorrogó la fecha en la cual se llevaría a cabo la integración con el FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA, la cual tendrá lugar a más tardar el treinta (30) de diciembre de dos mil veinte (2020).







**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

**OCTAVA.** Mediante documento privado registrado con fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), se informó a la **FIDUCIARIA**, la cesión parcial de derechos fiduciarios y la calidad de **FIDEICOMITENTE** que efectuó **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS** a favor de **ZEFIRO TECH CORPORATION**, **PROMOTORA PARRA RUIZ S en C**, **LILIANA RAMIREZ SIERRA**, **JUAN MAURICIO JIMENEZ GÓMEZ** y **GONZALO PARRA GÓMEZ**.

**NOVENA.** Que a través de documento privado radicado con fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2.020) se informó a la **FIDUCIARIA**, la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y en consecuencia la posición contractual de **FIDEICOMITENTE** que tenían las sociedades **AMBITO URBANO SAS**, **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS**, **ZEFIRO TECH CORPORATION**, **PROMOTORA PARRA RUIZ S en C**, **LILIANA RAMIREZ SIERRA**, **JUAN MAURICIO JIMENEZ GÓMEZ** y **GONZALO PARRA GÓMEZ** a la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS**, que en la actualidad ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE** en el **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMA.** Que **INVERSIONES PANORAMIA SAS** es **FIDEICOMITENTE** único en los contratos de fiducia mencionados, por lo tanto comparece modificar integralmente el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ** con el fin de adaptar su objeto y obligaciones para el desarrollo de un proyecto Inmobiliario denominado **VISSANI**, integrando para el efecto éste **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS - FIDUBOGOTA**, quedando únicamente el **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ SA**.

**DÉCIMA PRIMERA.** Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA 18.1.** del Contrato de Fiducia Mercantil antes citado, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**.

## 1.2. CONSIDERACIONES

**1.2.1.** Que **INVERSIONES PANORAMIA SAS** es una empresa especializada en construcción y promoción Inmobiliaria, y está interesada en desarrollar un **PROYECTO** inmobiliario denominado **VISSANI** en el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50C-1494572** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ SA** cuyo **FIDEICOMITENTE** actual es **INVERSIONES PANORAMIA SAS**, quien comparece en el presente otrosí integral como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO**.

**1.2.2.** Que el **PROYECTO VISSANI**, será desarrollado por etapas, por lo que el presente contrato regulará los aspectos correspondientes, inicialmente a la primera etapa del mismo. No obstante lo anterior, este contrato podrá ser modificado posteriormente para adicionar las etapas constructivas a desarrollarse, momento en el cual las **PARTES** suscribirán los otrosí necesarios.

**1.2.3.** Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO**.

**1.2.4.** Que para efectos del presente documento, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**1.2.5.** Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **OTROSÍ INTEGRAL** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE**





OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

**ADMINISTRACIÓN 3 1 77036**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

### CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA:** Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

1. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Es **INVERSIONES PANORAMIA SAS**, cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción, gerencia y la comercialización del **PROYECTO**.
2. **LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica, que administra en calidad de **FIDUCIARIO** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ SA** conformado por: (i) el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1494572** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del **FIDEICOMISO**. (ii) Los costos y gastos de la construcción del **PROYECTO**, aportados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
4. **BENEFICIARIOS DE AREA.** Son las personas naturales o jurídicas designadas como **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del presente Fideicomiso por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de la suscripción del documento denominado "**CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**". Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** tendrán derecho a recibir, cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado "Carta de Designación de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**", una o varias unidades del **PROYECTO** a desarrollar por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los **BENEFICIARIOS DE AREA** no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** y no adquirirán el carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del **FIDEICOMISO**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste.
5. **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Es el documento suscrito por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, el cual contiene las condiciones para que éstos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del **PROYECTO**, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo de Carta Designación de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, se adjunta al presente contrato como anexo No. 3.
6. **PROYECTO.** Se denominará así para todos los efectos el **PROYECTO VISSANI**, ubicado en la Avenida Calle veintiséis (AC 26) número setenta A – veinticinco (70A-25) de la ciudad de Bogotá de la ciudad de Bogotá, D.C. y al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, conformado en esta primera etapa por doscientos ochenta y tres (283) apartamentos y trescientos setenta (370) parqueaderos para residentes





H7  
117

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

No obstante lo anterior, el número de unidades será el que apruebe la Curaduría Urbana en la Licencia de Construcción de la totalidad del **PROYECTO** y sus modificaciones.

**TERMINO DE CONSTRUCCIÓN:** EL **FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de veintisiete (27) meses, este término comenzará desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de inicio a las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al **BENEFICIARIO DE AREA** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

7. **EL INMUEBLE:** Se denominará así a el INMUEBLE identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572 de propiedad del **FIDEICOMISO**.
8. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán transferidas a los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
9. **BENEFICIARIO:** para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, serán **BENEFICIARIO** del presente Contrato **EL FIDEICOMITENTE**, según la participación que tienen en el **FIDEICOMISO**.
10. **EL FINANCIADOR.** Será denominado así a **BANCO DAVIVIENDA S.A.** que facilitará a título de mutuo los recursos para la construcción del **PROYECTO** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato.
11. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.
12. **LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, garantizado mediante garantía real sobre el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

**SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.**

**2.1.** Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**2.2.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL**





OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

**FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE** no podrá modificar el destino de los recursos fideicomitados.

**2.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

**2.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. EL FIDEICOMITENTE** (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

**2.5. AUTORIZACIÓN. EL FIDEICOMITENTE** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, 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 de ejercicio, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

**2.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. EL FIDEICOMITENTE** es propietario o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **EL FIDEICOMITENTE** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **EL FIDEICOMITENTE** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

**2.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE**, no está pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **EL FIDEICOMITENTE** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato.

**2.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vincule sus bienes.

**2.9. IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE** ha presentado o ha dispuesto que se presente, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte del **FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE** que





H2  
113

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó 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.

**2.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. EL FIDEICOMITENTE** se abstendrá de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (Incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

**2.11. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir a la defensa de **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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sea causadas por su culpa y se obliga 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** 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 diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los bienes del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

**2.12.** Para todos los efectos legales, en el evento en que en el presente contrato más de una persona natural o jurídica ostente la calidad de fideicomitente, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, 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 a las direcciones registradas en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

**TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.**

**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ SA** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE** antes identificado, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario **EL INMUEBLE**, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por instrucción que le imparte con la suscripción de éste contrato. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.





OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

- C. Registrar en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con la información contable que para el efecto le remita **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos que éste reciba de los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda, estos recursos se registrarán como pasivos del FIDEICOMISO. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a informar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** que el presente **FIDEICOMISO** no administra recursos, razón por la cual la **FIDUCIARIA** llevará a cabo la transferencia de los inmuebles a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, de acuerdo con la información contable que le reporte **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que no es responsable por la destinación que a los recursos se les dé.
- D. Transferir las **UNIDADES PRIVADAS DE DOMINIO** del **PROYECTO** de conformidad con los Contratos de **BENEFICIARIO DE AREA** suscritos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** una vez transferidos los costos por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

**PARAGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en **EL INMUEBLE** fideicomitado el **PROYECTO** denominado **VISSANI**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos del **FIDEICOMITENTE**.

**PARAGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

**PARAGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

**PARAGRAFO SEXTO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE AREA** 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 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni **DESARROLLADOR**, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.







OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

**PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e Idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES PRIVADAS DE DOMINIO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni **DESARROLLADOR**, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO NOVENO: LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato **no** administrará recursos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, ni de los **BENEFICIARIOS DE AREA** ni de ningún acreedor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por lo tanto, **LA FIDUCIARIA** no es responsable en el pago de ninguna clase de impuestos, como tampoco es responsable por la administración financiera de los recursos y de los pagos realizados, obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO: LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato no administrará recursos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, ni de los **BENEFICIARIOS DE AREA** ni de ningún acreedor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, es el único responsable por el pago de los créditos que adquiera para la construcción del **PROYECTO**.

#### 4.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**4.2.1. EL FIDEICOMISO** es propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en virtud de la transferencia que se realizó a través de escritura pública mil cuatrocientos noventa y nueve (1499) del veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá.

**PARÁGRAFO PRIMERO. VALOR DEL INMUEBLE.** El inmueble que se aportó al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se registró por un valor de **CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$115.764.000.000.00)**.

**4.2.3. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL FIDEICOMITENTE** declara que el inmueble que fue transferido, se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquieren no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en las **CARTAS DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA** que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con los **BENEFICIARIOS DE AREA** de unidades inmobiliarias y en las y en las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que suscribirán la **FIDUCIARIA**, y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de acuerdo con lo acordado en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento respecto del **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo.







**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

**PARÁGRAFO:** Sobre el **INMUEBLE** referido se constituyó una hipoteca abierta con cuantía indeterminada, mediante escritura pública número mil ochocientos noventa y ocho (1898) del catorce (14) de mayo de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Trece (13) del Circulo Notarial de Bogotá por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI- FIDUBOGOTA SA** identificado con NIT. 830.055.897-7, a favor de **DAVIVIENDA S.A.**, para efectos de garantizar el crédito adquirido para el desarrollo del **PROYECTO** de que trata éste contrato.

**4.2.4. ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia del **INMUEBLE**, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

**4.2.5. COMODATO. LA FIDUCIARIA**, en atención a la instrucción del **FIDEICOMITENTE** otorgada con la firma del presente contrato fiduciario, entrega al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en comodato a título precario el inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria No. 50C-1494572 fideicomitido, razón por la cual lo entiende recibido a entera satisfacción. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE** haga para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitido.

**PARAGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** o respecto de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, hasta que se transfieran, registren y entreguen a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, respectivamente.

**PARAGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ceder el contrato de comodato.

**4.2.6.** Los aportes de la construcción se realizarán mediante el traslado de costos a **LA FIDUCIARIA**, para lo cual será necesario que la información respectiva esté avalada con la firma del Representante Legal y del Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Adicionalmente, los costos de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, serán avaladas por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**4.2.7.** Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE** que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

**4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**







441  
115

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

Para el efecto de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, el valor de los costos de las obras que se hayan adelantado de las cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los aportes y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO**, y podrán ser descontados de los activos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO:** El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

#### **4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

### **QUINTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.**

#### **5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

**5.1.1 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a garantizar personalmente los créditos que se le otorguen para financiar la construcción del **PROYECTO**, en caso de que le sea necesario solicitar financiación.

**5.1.2 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

**5.1.3 EL FIDEICOMITENTE** autoriza 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.

**5.1.4** En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al crédito que **EL FIDEICOMISO** adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a restitución de aporte en favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**5.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y transferencia de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.





OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

## 5.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

5.2.2.1. Actuará como **DESARROLLADOR** de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

1. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **BENEFICIARIOS DE AREA** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
2. Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
3. Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
4. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
5. Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
6. 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 entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
7. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
8. Adelantar las reparaciones que los **BENEFICIARIOS DE AREA** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado en la ley.
9. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
10. Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
11. Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
12. Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.

5.2.2.2. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

Para la obligación establecida en la cláusula 5.4.12 del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a adelantar todos los trámites a los que hubiere lugar para adelantar la cesión de la licencia de urbanismo que en la actualidad se encuentra en cabeza de la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**.

5.2.2.3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

5.2.2.4. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.







OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

**5.2.2.5. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá asesorar a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual.

**5.2.2.6. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a indicar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** que el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, no administrará los recursos que aporten para el desarrollo del **PROYECTO**.

**5.2.2.7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

**5.2.2.8. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

**5.2.2.9. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE 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**.

**5.2.2.10. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

**5.2.2.11. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribirá directamente, la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA** de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando ésta lo requiera. Los formatos de **DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA** deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir una cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** respecto de los inmuebles donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, si a ello hubiere lugar; adicionalmente los contratos de beneficiario de área que el **FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** administran los recursos para el desarrollo del **PROYECTO**.

**5.2.2.12. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, suscribirán las Escrituras de Transferencia a Título de Restitución de Aporte de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de las Escrituras de Transferencia a Título de Restitución de Aporte deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** respecto de los inmuebles donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y







**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, si a ello hubiere lugar.

**5.2.2.13. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar la facturación de las transferencias a título de restitución de aporte del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento, **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Transferencia a Título de Restitución de Aporte cuando reciba de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "*Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ SA identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario*".

**5.2.2.14. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE**.

**5.2.2.15. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a mantener a título de comodato precario **EL INMUEBLE** fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO**.

**5.2.2.16. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. 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**.

**5.2.2.17.** En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**5.2.2.18. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realizará las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan





42  
117

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad; no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **BENEFICIARIOS DE AREA**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

**5.2.2.19. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO** que el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, no administrara los recursos destinados al desarrollo del **PROYECTO**, por tanto no habrá responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, al respecto.

**5.2.2.20. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO**.

**5.2.2.21. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se compromete al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado par dicha consulta.

**5.2.2.22.** Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma y en el Decreto 282 de 2019, si a ello hubiere lugar. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a título de Restitución de Aporte que se suscribirán con los **BENEFICIARIOS DE AREA** sólo en caso de que aplique.

**5.2.2.23. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE** que se suscriba con los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en caso que aplique.

**5.2.2.24. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos que le entregaron **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será causal de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 9.3.5 siguiente.

A su turno deberá entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, Entes de Control o Revisoría Fiscal de la Fiduciaria de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.





**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conoce y acepta que, en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del PATRIMONIO AUTÓNOMO, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en el numeral 9.3.5 siguiente.

**PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 4 del presente Contrato.

### **5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.**

**5.3.1 DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

**5.3.2** La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**5.3.3 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejercerá la Administración Provisional de **PROYECTO VISSANI** en los términos de la Ley 675 de 2.001 y podrá delegarla en una persona natural o jurídica.

### **5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**

Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

**5.4.1.** Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE**.

**5.4.2.** Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el **PROYECTO**.

**5.4.3.** Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

**5.4.4. LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual.

**5.4.5. LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Transferencia a título de Restitución de Aporte de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la







47  
118

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

prestación de tradición del inmueble respectivo; conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, éste último comparecerá directamente, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Transferencia a título de Restitución de Aporte deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** respecto de los inmuebles donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, en el caso de aplique.

**LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Transferencia a título de Restitución de Aporte cuando reciba de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la respectiva factura de transferencia y se radique en la **FIDUCIARIA** la respectiva escritura según corresponda.

- 5.4.6.** Constituir gravámenes hipotecarios sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **EL FIDEICOMITENTE 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 DESARROLLADOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.
- 5.4.7.** **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el desenglobe y el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 5.4.8.** Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 5.4.9.** Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.10.** Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 5.4.11.** Suscribir en calidad de propietario fiduciario la constitución de urbanización sobre el **INMUEBLE**, la cesión a título gratuito de las áreas con destinación pública que surjan de este acto y demás actos jurídicos relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 5.4.12.** En su calidad de actual titular de la licencia de urbanismo del **PROYECTO** adelantará los trámites que fueren necesarios para la vinculación del **FIDEICOMISO** como adherente al patrimonio autónomo subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP – PAS FCO de Fiduciaria Colpatria. En todo caso, una vez se encuentre ejecutoriada la modificación a licencia urbanística mencionada el **FIDEICOMITENTE** se obliga a





OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

adelantar todos los trámites a los que hubiere lugar para adelantar la cesión de la misma a la sociedad INVERSIONES PANORAMIA SAS.

- 5.4.13.** Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el **INMUEBLE** en las áreas de cesión que surjan de la constitución de urbanización.
- 5.4.14.** Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.15.** Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informado a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.4.16.** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.4.17.** Avisar a **EL FIDEICOMITENTE** cualquier imprevisto o alteración grave que hidere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.18.** Facilitar a **EL FIDEICOMITENTE** el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.19.** Avisar a **EL FIDEICOMITENTE** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 5.4.20.** **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.21.** Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.22.** Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por alguno de **EL FIDEICOMITENTE**.
- 5.4.23.** Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.4.24.** Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.4.25.** La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción,





48  
119

OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

**5.4.26.** En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, solicitará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagar las obligaciones del **FIDEICOMISO**, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La cancelación del saldo del crédito u obligaciones obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) Todo gasto derivado del **FIDEICOMISO**.

**5.4.27.** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato instruyen a **LA FIDUCIARIA** a remitir de carácter informativo las rendiciones de cuentas mencionadas en el presente Numeral a favor del **FINANCIADOR** en los mismos plazos establecidos en el presente Numeral.

**5.4.28.** Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.

**5.4.29.** La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

## 5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.

**5.5.1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagará la remuneración de **LA FIDUCIARIA**.

**5.5.2.** Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

**5.5.3. EL FIDEICOMITENTE** informarán a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectuó directamente **EL FIDEICOMITENTE** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.





**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

- 5.5.4.** Así mismo, manifiestan **EL FIDEICOMITENTE** que con la constitución de esta **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 5.5.5.** Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
- 5.5.6.** Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 5.5.7.** 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 1.430 de 2.010.

**SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.**

**6.1. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE.** Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la ley los siguientes:

**6.1.1.** Que se realice por parte de **LA FIDUCIARIA**, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga y en los tiempos estipulados.

**6.1.2.** Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

**6.1.3** Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.

**6.1.4** Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.

**6.1.5** Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

**6.1.6.** Las demás estipuladas en el presente documento.

**SÉPTIMA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

**7.1.** Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

**7.1.1.** Recibir una remuneración equivalente al cero punto quince por ciento (0.15 %) del valor total de las ventas del PROYECTO el cual asciende a **CIENTO SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 163.231.000.000,00 M/CTE)**, es decir la suma neta de **COMISIÓN FIDUCIARIA DE DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$244.846.500,00)**, dividido en veintisiete (27) meses, es decir la suma mensual de **NUEVE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL**





49  
120

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

**TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.068.388)** la cual pagará directamente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente. A la fecha de firma del presente otrosí y en desarrollo del contrato de mejoras, se han cancelado veinte (20) cuotas mensuales que ascienden a la cantidad de **NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$93.124.000.00)**.

**7.1.2.** Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.

**7.1.3.** Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La presente **COMISIÓN** no incluye IVA, el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

**OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Serán gastos con cargo al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del **PROYECTO**, los honorarios y demás gastos que se causen, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

**8.1.** Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial, serán asumidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

**PARAGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Los costos y gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien lo pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARAGRAFO TERCERO.** La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.





OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

**NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.**

- 9.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 9.2. DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración de treinta o (30) meses contados desde la fecha de firma del contrato **FIDEICOMISO VISSANI - MEJORAS FIDUBOGOTA S.A.** No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado automáticamente el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 9.3. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:
- 9.3.1.** Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 9.3.2.** Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
- 9.3.3.** Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** del **PROYECTO**.
- 9.3.4.** Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS DE AREA** de unidades inmobiliarias.
- 9.3.5.** Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente Contrato.
  - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el Numeral 5.2.2.20. del presente Contrato.
  - Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
  - Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

**DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.**

- 10.1.** La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.





120  
121

**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

**10.2.** En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán, dentro de los sesenta (60) días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

**10.3.** La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

**10.4.** Si **EL FIDEICOMITENTE** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, éstos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARAGRAFO TERCERO.** En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de algún **FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

**PARAGRAFO CUARTO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, copia de los formularios de calificación de cada una de las Matrículas Inmobiliarias donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de los inmuebles que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE** no haya cumplido ésta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

**DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.** Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de excades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a







**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

**DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.** Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE** que **LA FIDUCIARIA** no es comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o valor de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos las **CARTAS DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA** y de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia al **FIDEICOMITENTE**, será asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

**DECIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este 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. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **BENEFICIARIOS DE AREA** o del **FINANCIADOR**, requerirán de su previo consentimiento y autorización.

La **FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE** acuerdan que no será necesario obtener el consentimiento ni autorización de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** cuando la modificación del presente contrato tenga como fin la adición de las demás etapas del **PROYECTO**. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que se adicionen las demás etapas al **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a informarlo a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha en la cual se suscriba el otrosí este contrato en cual se adicionen en las etapas siguientes.

**DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO.** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **BENEFICIARIOS DE AREA** y del **FINANCIADOR**. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sean **EL FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción







**OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la FIDUCIARIA proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la FIDUCIARIA se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica

**DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE** declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declara que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realice, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.**

**17.1. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 244.846.500,00 M/CTE).**

**17.2. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

**DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.**

**18.1.** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**

INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.  
Dirección: Calle 72 # 7 - 64 Piso 2  
Teléfono: 3257171  
Correo: [inversionespanoramia@gmail.com](mailto:inversionespanoramia@gmail.com)  
Ciudad: Bogotá D.C.

**LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso  
Teléfono: 3485400

Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 • Bogotá D.C. • Colombia • (571) 348-5400 • [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com)





OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Ciudad: Bogotá D.C

**PARÁGRAFO.** Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederé a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**18.2. DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE OPERADOR DE INFORMACIÓN.**

**CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN: EL FIDEICOMITENTE**, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. 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, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. -ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.





127  
123

# Fiduciaria Bogotá



OTROSÍ No. 3 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

**VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS.** La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 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.

**PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE** declara que conoce y acepta el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** tiene calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del **FIDEICOMISO**, en los términos del presente contrato y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

**VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el veintiuno (21) de diciembre de dos mil veinte (2020).

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,**

**LA FIDUCIARIA,**

*ESL*

*[Signature]*

*DA*

**CAMILO ESCOBAR GIRALDO**  
Representante legal  
INVERSIONES PANORAMIA SAS

**CARLOS ENRIQUE MICK MUÑOZ**  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

*[Signature]*  
*JIO*



122  
1731

## Fiduciaria Bogotá

### OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 84926 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

i) **CAMILO ESCOBAR GIRALDO**, varón mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 19.261.470 expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación legal de **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado sin número de asamblea constitutiva del diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), inscrita el veintiséis (26) de octubre de dos mil doce (2012) bajo el número 01676252 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT. 900568503-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjuntan al presente documento (Anexo No. 1); sociedad que en adelante y para todos los efectos legales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**

ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública 3178 del treinta (30) de septiembre de 1991, otorgada en 4ª Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número 3615 del cuatro (4) de octubre de 1991, todo lo cual se acredita conforme el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 84926**, el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha once (11) de marzo de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 84926**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

(...)  
**CLÁUSULA SEXTA. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:





## Fiduciaria Bogotá

### OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 84926 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. En los términos del presente contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Registrar las mejoras efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Integrar, a más tardar el día treinta (30) de julio del dos mil veinte (2.020), el presente patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** con el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.** para dar origen al **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, el cual continuará con el desarrollo del **PROYECTO**, para lo cual los fideicomitentes de ambos patrimonios autónomos suscribirán **Otrosí Integral**, en el cual se estipularán las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del **PROYECTO**.

(...)"

**SEGUNDA:** Que a la fecha de suscripción del presente Otrosí, la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.**, no ha cedido los derechos fiduciarios que tiene en el **FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.**, por tanto, ostenta la calidad de Único **FIDEICOMITENTE**.

**TERCERA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitó la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA** con el fin de ampliar la fecha en la cual se integrará el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA** con el **FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.**

**CUARTA :** Que de acuerdo con lo estipulado en la cláusula Vigésima Cuarta del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, sin embargo, cuando las modificaciones alteren los derechos consagrados para los **BENEFICIARIOS DE AREA**, se requerirá del previo consentimiento y autorización de los mismos.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta el contenido de la presente modificación, no se hace necesario aportar autorización alguna por parte de los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

**QUINTA:** Que de conformidad con las anteriores consideraciones, las **PARTES** acuerdan la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 1 conforme a las siguientes:



125

# Fiduciaria Bogotá

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 84926 CELEBRADO ENTRE INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el **NUMERAL 1.6** de la **CLÁUSULA PRIMERA** de las **ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

(...)

### **CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

(...)

*1.6. Que es intención del FIDEICOMITENTE integrar el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO con el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A., para lo cual los FIDEICOMITENTES de ambos patrimonios autónomos suscribirán un Otrosí Integral que integre las obligaciones y derechos de cada uno de los Contratos al contrato fiduciario No. 3-1 77036 para lograr el desarrollo del PROYECTO VISSANI, Otrosí Integral que se suscribirá a más tardar el treinta (30) de diciembre de dos mil veinte (2020).*

(...)

**SEGUNDA:** Las partes acuerdan modificar el **NUMERAL 2.11.** de la **CLÁUSULA SEGUNDA DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, cuyo texto para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

(...)

### **CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES.**

(...)

*2.11. FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A: Es el patrimonio autónomo constituido mediante documento privado de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018), el cual ostenta la calidad de propietario fiduciario del INMUEBLE, y quien cuenta con la instrucción previa de los Fideicomitentes para integrar el FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A. con el presente FIDEICOMISO a más tardar el día treinta (30) de diciembre de dos mil veinte (2020).*

(...)





## Fiduciaria Bogotá

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-I 84926 CELEBRADO ENTRE  
INVERSIONES PANORAMIA S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**TERCERA:** Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el **NUMERAL 3** de la **CLÁUSULA SEXTA** del **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

(-)

**CLÁUSULA SEXTA. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

(-)

3. Integrar, a más tardar el día treinta (30) de diciembre del dos mil veinte (2020), el presente patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS – FIDUBOGOTÁ** con el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.** para dar origen al **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, el cual continuará con el desarrollo del **PROYECTO**, para lo cual los Fideicomitentes de ambos patrimonios autónomos suscribirán **Otrosí Integral**, en el cual se estipularán las obligaciones y derechos de cada uno de ellos en el desarrollo del **PROYECTO**.

(-)

**CUARTA:** Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición mediante el presente Otrosí No. 1, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el diez (10) de agosto de dos mil veinte (2020).

EL FIDEICOMITENTE,

LA FIDUCIARIA,

CAMILO ESCOBAR GIRALDO

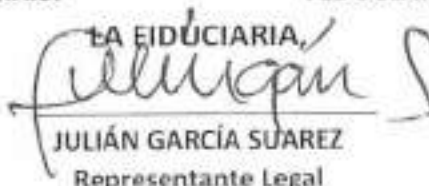
Representante legal

INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.

ANDRES NOGUERA RICAURTE

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

LA FIDUCIARIA,  
  
JULIÁN GARCÍA SUÁREZ  
Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Entre los suscritos a saber: **GONZALO PARRA GOMEZ**, identificado con el número de identificación 79.149.494, que actúa en calidad de tercer vicepresidente de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad colombiana de la forma de las sociedades por acciones simplificadas, debidamente constituida por medio de escritura pública No. Seiscientos treinta y uno (631) otorgada en la Notaría diecisiete (17) de la ciudad de Medellín el dos (2) de abril de mil novecientos noventa (1990), con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con número de identificación tributaria NIT 800.093.117-3 todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, como (Anexo 1) al presente contrato y **CLAUDIA MERCEDES MORENO GOMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía, 51.664.740 de Bogotá, quien actúa en calidad de representante legal de **INGEURBE S.A.S.**, sociedad colombiana de la forma de las sociedades por acciones simplificadas, debidamente constituida por medio de escritura pública No. Doscientos trece (213) otorgada por la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Bogotá en enero veintidós (22) de mil novecientos ochenta y cinco (1985), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 860.524.118-1, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y se adjunta al presente contrato como ( Anexo 2), que conjuntamente se denominaran **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte, **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) de Colombia, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjuntan al presente documento (Anexo No. 3), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se registrará por los siguientes Capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia

### GENERALIDADES DEL CONTRATO

#### 0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO

#### 0.2. DEFINICIONES

#### CAPÍTULO I

#### MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

#### CAPÍTULO II

#### NATURALEZA DEL CONTRATO

#### CAPÍTULO III

#### DECLARACIONES DLOS FIDEICOMITENTES,

#### CAPÍTULO IV

#### OBJETO DEL CONTRATO

#### CAPÍTULO V

#### CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURIDICA





**CAPÍTULO VI**  
DE LAS PARTES

**CAPÍTULO VII**  
SANEAMIENTO

**CAPÍTULO VIII**  
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**CAPÍTULO IX**  
COMODATO

**CAPÍTULO X**  
COSTOS Y GASTOS

**CAPÍTULO XI**  
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**CAPÍTULO XII**  
LIQUIDACIÓN

**CAPÍTULO XIII**  
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

**CAPÍTULO XIV**  
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

**CAPÍTULO XV**  
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

**CAPÍTULO XVI**  
VALOR DEL CONTRATO

**CAPÍTULO XVII**  
CESIÓN

**CAPÍTULO XVIII**  
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

**CAPÍTULO XIX**  
LEGISLACIÓN APLICABLE

**CAPÍTULO XX**  
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**CAPÍTULO XXI**  
CONFLICTO DE INTERÉS

**CAPÍTULO XXII**  
GESTIÓN DE RIESGOS

**CAPÍTULO XXIII**  
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

426  
122

**0.2. DEFINICIONES.** Para efectos de este Contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **LA FIDUCIARIA.** Será denominada así en el presente Contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **EL TRADENTE.** Es la sociedad **DAIMLER COLOMBIA SA** con Nit. 830.044.266-2, quien transferirá en nombre y por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES** el **INMUEBLE** identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1494572.
3. **LOS FIDEICOMITENTES.** Se denominará así en el presente Contrato a **INGEURBE SAS** y **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
4. **EL BENEFICIARIO.** Se denominará así en el presente Contrato a los **FIDEICOMITENTES**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, o quienes representen sus derechos o a quienes se le hubieren cedido todos los **BENEFICIOS** del presente Contrato.
5. **PATRIMONIO AUTÓNOMO Ó FIDEICOMISO.** Se entenderá por éste el conjunto de bienes, afectos a la finalidad de éste Contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ SA.**
6. **INMUEBLE.** Se denominará así en el presente Contrato, al inmueble ubicado en la Avenida Calle veintiséis (AC 26) número setenta A – veinticinco (70A-25) de la ciudad de Bogotá y al cual le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro

#### **CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. **CONSIDERACIONES.** Las siguientes son las consideraciones que llevan a los **FIDEICOMITENTES**, a llevar a cabo el presente Contrato:
  - 1.2.1. Que **EL TRADENTE** es el actual propietario del **INMUEBLE** identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
  - 1.2.2. Que las sociedades **INGEURBE S.A.S.** y **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS**, en calidad de Compradores y **DAIMLER COLOMBIA SA**, como Vendedor, celebraron un contrato de promesa de compraventa el día veinticinco (25) de julio de dos mil diecisiete (2017), respecto del **INMUEBLE**.
  - 1.2.3. Que en el numeral 2.4. de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa mencionado en la consideración anterior, se estipuló que los **FIDEICOMITENTES**, podrían instruir al **TRADENTE** para transferir la propiedad del **INMUEBLE** a un fideicomiso donde estos actuaran como fideicomitentes.
  - 1.2.4. Que a través de comunicación escrita de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018), **INGEURBE S.A.S.** y **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS**, instruyeron a **DAIMLER**

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE INGEURBE SAS,  
ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

COLOMBIA SA para la transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por este acto, por su cuenta y nombre.

- 1.2.5.** Que **LOS FIDEICOMITENTES**, celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con el fin de constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ SA**, con la finalidad de radicar en cabeza de **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la titularidad jurídica del **INMUEBLE**.
- 1.2.6.** Las negociaciones así como los contratos suscritos entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **EL TRADENTE**, con el objeto de obtener la transferencia del **INMUEBLE**, no son oponibles ni a la **FIDUCIARIA** ni al **FIDEICOMISO**, debido a que no son parte contractual en ellos, y se celebraron con total independencia de **LA FIDUCIARIA** y por tanto no hacen parte del presente contrato fiduciario.

**CAPITULO II  
NATURALEZA DEL CONTRATO**

**2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **LOS FIDEICOMITENTES**, para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

**CAPITULO III  
DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES,**

**3.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia del bien que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190/95, 1.708/14 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni ha sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**3.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES**, (i) Cuentan con la facultad para adelantar el negocio que se propone adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

**3.3. AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad 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 de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

177  
128

**3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de LOS FIDEICOMITENTES, de ejecutar el Contrato o (ii) Que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, no está pendiente ni existe amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.


**3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, LOS FIDEICOMITENTES, declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

**3.6. IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES,** han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos (o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos) que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra LOS FIDEICOMITENTES, y según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, no se han presentado requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de LOS FIDEICOMITENTES. Así mismo, declaran LOS FIDEICOMITENTES, que de ser necesario realizaran todo el análisis tributario, sin que LA FIDUCIARIA participe de manera alguna en dicho análisis.

**3.7. INDEMNIDAD. LOS FIDEICOMITENTES,** se obligan 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO 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, LOS FIDEICOMITENTES, se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de LA FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias 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. 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.

**3.8.** Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de LOS FIDEICOMITENTES, 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 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en LA FIDUCIARIA, conforme a este contrato, por LOS FIDEICOMITENTES. El quórum estará conformado por un número plural de FIDEICOMITENTES que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Relación Jurídica  
ACEPERECONOMIA  
JURIDICA





#### CAPÍTULO IV OBJETO DEL CONTRATO

4.1. OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ SA, cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de LA FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria del INMUEBLE, el cual será transferido a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL por EL TRADENTE en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES.
- (ii) Que LA FIDUCIARIA entregue a título de comodato precario el INMUEBLE descrito en la Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a los FIDEICOMITENTES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de LOS FIDEICOMITENTES, en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomitado.
- (iii) En los términos del presente contrato, administrar el INMUEBLE que será transferido por DAIMLER COLOMBIA SA en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES.
- (iv) Permitir la modificación del presente contrato de fiducia de administración de acuerdo con las instrucciones que LOS FIDEICOMITENTES, impartan.
- (v) Que LA FIDUCIARIA restituya el bien INMUEBLE fideicomitado a los FIDEICOMITENTES, o lo transfiera a quien éstos instruyan por su cuenta, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto, si se encontrará necesario.

#### CAPÍTULO V CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50C-1494572 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO. El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, será transferido por EL TRADENTE en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente Contrato.

5.2. LOS FIDEICOMITENTES, transfieren a LA FIDUCIARIA a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL con la firma del presente Contrato la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000,00) cada uno, para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO. La transferencia del INMUEBLE se efectuará como cuerpo cierto.

5.3. PATRIMONIO AUTÓNOMO. Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL por LOS FIDEICOMITENTES, se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ SA, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este Contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA y sólo garantizan obligaciones

128  
129

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE INGEURBE SAS, ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este Contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de **LA FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de **LA FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de **LA FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA** entregará por documento privado la tenencia a título de comodato el **INMUEBLE** descrito en la Cláusula 5.1. a los **FIDEICOMITENTES**, en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, quiénes lo recibirán a satisfacción. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **LOS FIDEICOMITENTES**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitado. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente Contrato.

**5.4. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Para efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él.

**CAPÍTULO VI  
DE LAS PARTES**

- 6.1. LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS: INGEURBE SAS – ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS**
- 6.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

**CAPÍTULO VII  
SANEAMIENTO**

**7.1. SANEAMIENTO. LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que los bienes que transfieren al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentran libres de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos. Así mismo manifiesta que se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto de Impuestos, Tasas y Contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a **LA FIDUCIARIA** y a los terceros adquirentes de los bienes. Igualmente declara que entregará los bienes a paz y a salvo por servicios públicos. De igual forma **LOS FIDEICOMITENTES**, responderán por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente Contrato. **LA FIDUCIARIA** queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este **FIDEICOMISO**. Desde ahora **LOS FIDEICOMITENTES**, autorizan a **LA FIDUCIARIA** para hacer constar esta Cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este **FIDEICOMISO**, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

**7.2. ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución de presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **LOS FIDEICOMITENTES**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia del **INMUEBLE**, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





## CAPÍTULO VIII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 8.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
2. Exigir a LA FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a LA FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente Contrato.
4. Exigir a LA FIDUCIARIA a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

### 8.2. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES,

#### 8.2.1. LOS FIDEICOMITENTES, se obliga a:

1. Transferir a LA FIDUCIARIA a la firma del presente Contrato, a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000,00) cada uno, para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.
2. Transferir a través del TRADENTE dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente Contrato, a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL a LA FIDUCIARIA como vocera del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.
3. Realizar todas las gestiones tendientes a lograr que el TRADENTE transfiera en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, de manera irrevocable la propiedad del INMUEBLE fideicomitado.
4. LOS FIDEICOMITENTES, se obligan a presentar a LA FIDUCIARIA la Escritura Pública de Transferencia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del INMUEBLE, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a LA FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes Folio de Matrícula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.
5. Recibir el INMUEBLE que se le entregue a título de comodato precario, por documento privado. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de LOS FIDEICOMITENTES, en razón de la tenencia que ejerzan sobre el INMUEBLE.
6. Conservar el INMUEBLE que se le entregará a título de comodato. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de LOS FIDEICOMITENTES, en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomitado.
7. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del INMUEBLE fideicomitado transferido en desarrollo del presente Contrato, conforme a la Ley. LOS FIDEICOMITENTES, autorizan a LA FIDUCIARIA para hacer constar esta Cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este FIDEICOMISO, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
8. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados.
9. Mantener el INMUEBLE fideicomitado a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el INMUEBLE, quedando facultada LA FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica de los comprobantes de pago, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando LA FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de

esta naturaleza. En todo caso, será de cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el pago de todos los impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el INMUEBLE a partir de la fecha en que LOS FIDEICOMITENTES, reciban materialmente el INMUEBLE que se transfiere al FIDEICOMISO.

10. LOS FIDEICOMITENTES, se obligan 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga 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 LOS FIDEICOMITENTES, se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de LA FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias 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 a los FIDEICOMITENTES. En defecto de lo anterior, autoriza 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.
11. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
12. Instruir a LA FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito
13. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA FIDUCIARIA.
14. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.
15. LOS FIDEICOMITENTES, se obligan a pagar el cien por ciento (100%) derechos notariales derivados de la transferencia del INMUEBLE al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
16. LOS FIDEICOMITENTES, se obligan a asumir el tributo de plusvalía del INMUEBLE transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el caso en que dicho tributo se genere. LOS FIDEICOMITENTES, comunicaran a LA FIDUCIARIA la causación del mencionado tributo.
17. Pagar la COMISIÓN FIDUCIARIA a que se refiere la Cláusula 10.2. del Capítulo Décimo y los Gastos a que alude la Cláusula 10.1. del mismo Capítulo del presente Contrato, a partir de la fecha de firma del presente documento. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

**8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Serán obligaciones de LA FIDUCIARIA:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES.
2. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre el INMUEBLE que se transfiere en virtud del presente Contrato, asumiendo la defensa de los mismos cuando haya lugar a ello
3. Entregar a título de comodato precario, el INMUEBLE mencionado en la Cláusula 5.1. del presente Contrato a los FIDEICOMITENTES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de LOS FIDEICOMITENTES, en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomitado.

FIDUCIARIA BOGOTÁ  
SUPERINTENDENCIA  
JURÍDICA





4. **LA FIDUCIARIA** en ningún caso asumirá con recursos propios, pagos derivados de la ejecución del presente Contrato, los cuales se serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES**.
5. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuanto sea informada por **LOS FIDEICOMITENTES**, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen **LOS FIDEICOMITENTES**, quién es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información. **LA FIDUCIARIA** permitirá la coadyuvancia o el litisconsorcio facultativo de **LOS FIDEICOMITENTES**, en las citadas acciones y excepciones sin autorización previa.
7. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o cuando deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**, en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a los **FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
12. Suscribir los documentos, poderes, coadyuvancias, peticiones y solicitudes, fueren necesarias para el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre el **INMUEBLE** que se transfiera al presente **FIDEICOMISO**, de manera que éstos puedan solicitar, tramitar y obtener la(s) Licencia(s) urbanísticas y sus modificaciones; trámites de permisos de enajenación, obtención del permiso de enajenador, las solicitudes para la aprobación de los proyectos técnicos de servicios públicos ante las entidades Distritales y Nacionales competentes y sus modificaciones, englobes, incorporaciones topográficas y todas las demás gestiones o trámites que resulten necesarios o convenientes para el efecto.
13. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

**8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** La responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. **LA FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el **INMUEBLE** fideicomitado, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este **INMUEBLE** y que no le sean imputables. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, hasta la fecha en que se produzca la entrega material a favor del mismo.

## CAPÍTULO IX COMODATO

**9.1. ENTREGA AL FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA** entregará por documento privado a los **FIDEICOMITENTES** el **INMUEBLE**, y estos ostentarán la tenencia de este a título de comodato precario, en los términos señalados en el presente Contrato. Dicho **INMUEBLE** deberá ser restituido por **LOS FIDEICOMITENTES**, a **LA FIDUCIARIA** en el caso en que se incumplan las condiciones establecidas en el objeto del presente Contrato, a lo cual se comprometen de manera expresa, clara y exigible, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES**, deberán cancelar a título de multa a **LA FIDUCIARIA**, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. **LOS FIDEICOMITENTES**, tendrán respecto del **INMUEBLE** entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **LOS FIDEICOMITENTES**, hayan hecho para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitado. **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan conocer la calidad, las características y condiciones del **INMUEBLE** que se presta por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del **INMUEBLE** prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, pero podrá terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando **LA FIDUCIARIA** solicite la restitución del **INMUEBLE** en los términos señalados anteriormente, momento en el cual **LOS FIDEICOMITENTES**, deberán restituir el **INMUEBLE**.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN.** Se prohíbe expresamente a los **FIDEICOMITENTES** ceder el contrato de comodato.

## CAPÍTULO X COSTOS Y GASTOS

**10.1. COSTOS Y GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

Se considerará como gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, entre otros los siguientes:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

Fiduciaria Bogotá S.A.  
SUPERINTENDENCIA  
JURÍDICA





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE INGEURBE SAS,  
ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente Contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del Contrato, y la defensa judicial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, y otros tales como impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, **COMISIONES** y desembolsos.
7. Los gastos de la Revisoría Fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO**.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Estos gastos serán pagados directamente por **LOS FIDEICOMITENTES**, quien los pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de treinta (30) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **LOS FIDEICOMITENTES**, a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **LOS FIDEICOMITENTES**.

**10.2. COMISIÓN FIDUCIARIA.** **LA FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:

1. Por la administración del **FIDEICOMISO**, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**.
2. Una **COMISIÓN** de cero punto cinco (0,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
3. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo mensual legal vigente durante la liquidación que no excederá de un (1) mes.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La presente **COMISIÓN** será pagada directamente por **LOS FIDEICOMITENTES** en una proporción del cincuenta por ciento (50%) cada uno, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, quienes la pagarán a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura, en la dirección que se encuentre en sus registros.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**CAPÍTULO XI  
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**11.1. DURACIÓN.** El término de duración del presente Contrato será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento, el cual podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo de las partes y **LOS FIDEICOMITENTES**, con la suscripción del respectivo Otrosí.

**11.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Este Contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el Numeral Once (11) del mismo.
2. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES**, a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 15.1. del presente Contrato.
  - Cuando se incumpla por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
  - Por inclusión de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES**, en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES**, quiera dar por terminado el presente Contrato deberá pagar a título de indemnización a **LA FIDUCIARIA**, el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

**CAPÍTULO XII  
LIQUIDACIÓN**

**12.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula 11.2. del Capítulo anterior, se procederá a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **LOS FIDEICOMITENTES**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES**, con la firma del presente Contrato.

131  
132

Superintendencia Financiera  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA





**PARÁGRAFO TERCERO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, alguna suma de dinero a favor de LA FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO CUARTO. NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES.** En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de LOS FIDEICOMITENTES, con el propósito de restituírle el INMUEBLE existente en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES, con la firma del presente Contrato le otorgan un Poder Especial, Amplio y Suficiente a LA FIDUCIARIA, para que suscriba la Escritura Pública de Restitución del INMUEBLE fideicomitido siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

**PARÁGRAFO QUINTO. LOS FIDEICOMITENTES,** se obligan a presentar a LA FIDUCIARIA previamente a la liquidación del presente CONTRATO DE FIDUCIA, Folio de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la Escritura Pública de Restitución del INMUEBLE que haya sido transferido al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. Mientras LOS FIDEICOMITENTES, no hayan cumplido ésta obligación, el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO no podrá ser liquidado.

### CAPÍTULO XIII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

**13.1. NOTIFICACIONES.** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

#### 1. LOS FIDEICOMITENTES,

##### **INGEURBE SAS**

Dirección: Calle 72 No. 7 - 64 Piso 2.  
Correo electrónico: cmoreno@ingeurbe.com  
Teléfono: 3257171

##### **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS**

Dirección: Calle 62 No. 11 - 37 Ofc. 301  
Correo electrónico: gparra@arquitecturayconcreto.com  
Teléfono: 6108555

#### 2. LA FIDUCIARIA

##### **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3.  
Teléfono: 348 - 5400  
Ciudad: Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO.** Con la suscripción del presente Contrato, LOS FIDEICOMITENTES, autorizan a LA FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones así como las rendiciones de cuentas y cualquier otra información referente al FIDEICOMISO al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de LA FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

132  
133

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE INGEURBE SAS,  
ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederá a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**13.2. DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**CAPÍTULO XIV  
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN o quien haga sus veces**

**14.1. LOS FIDEICOMITENTES**, o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE**, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN 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 clientes de la entidad. 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, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo 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.

**CAPÍTULO XV  
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

**15.1. LOS FIDEICOMITENTES**, se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**CAPÍTULO XVI  
VALOR DEL CONTRATO**

**16.1. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será equivalente a la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, el cual se estima en la suma de **DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.749.808,00)**.

**16.2. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

**CAPÍTULO XVII  
CESIÓN**

**17.1. CESIÓN.** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad **FIDUCIARIA**, por





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE INGEURBE SAS,  
ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, este deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

**LOS FIDEICOMITENTES**, podrán ceder su calidad, y en consecuencia autoriza expresamente a **LA FIDUCIARIA** a registrar los derechos fiduciarios a nombre de su cesionario, siempre que cumpla con los requisitos establecidos por **LA FIDUCIARIA**.

**CAPÍTULO XVIII  
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

**18.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**.

**CAPÍTULO XIX  
LEGISLACIÓN APLICABLE**

**19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las Cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**CAPÍTULO XX  
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**20.1. ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

**CAPÍTULO XXI  
CONFLICTO DE INTERÉS**

**21.1. CONFLICTO DE INTERÉS.** La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 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 XXII  
GESTIÓN DE RIESGOS**

**22.1. GESTIÓN DE RIESGOS.** **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **LA FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE INGEURBE SAS,  
ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XXIII  
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

24.1. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, a los veinte (20) días del mes de abril del año dos mil dieciocho (2.018).

FIDUCIARIA

CAROLINA LOZANOS OSTOS  
C.C. 39.692.985  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Fiduciaria Bogotá  
VICEPRESIDENCIA  
JURÍDICA

LOS FIDEICOMITENTES,

CLAUDIA MERCEDES MORENO GOMEZ  
C.C. 51.684.740  
Representante Legal  
INGEURBE SAS



GONZALO PARRA GOMEZ  
C.C. 79.149.494  
Representante Legal  
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.





**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3 I 77036**

Entre los suscritos a saber: **GONZALO PARRA GOMEZ**, identificado con el número de identificación 79.149.494, que actúa en calidad de tercer vicepresidente de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad colombiana de la forma de las sociedades por acciones simplificadas, debidamente constituida por medio de escritura pública No. Seiscientos treinta y uno (631) otorgada en la Notaría diecisiete (17) de la ciudad de Medellín el dos (2) de abril de mil novecientos noventa (1990), con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con número de identificación tributaria NIT 800.093.117-3 todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, como (Anexo 1) al presente contrato y **FRANCISCO JOSE GONZALEZ ARELLANO**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.252.668 de Bogotá, quien actúa en calidad de representante legal de **AMBITO URBANO S.A.S.**, sociedad colombiana de la forma de las sociedades por acciones simplificadas, debidamente constituida por medio de escritura pública No. 4021 otorgada por la Notaría Treinta y Siete (37) del Circulo de Bogotá en dieciséis (16) de mayo de dos mil siete (2007), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.151.906 - 1, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y se adjunta al presente contrato como (Anexo 2), que conjuntamente se denominaran **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte, **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) de Colombia, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (Anexo No. 3), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3 I 77036**, el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018) las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** e **INGEURBE S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-I 77036**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

**4.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI - FIDUBOGOTÁ S.A.** cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de **LA FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE**, el cual será transferido a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** por **EL TRADENTE** en nombre y por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**.



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3 1 77036

- (ii) *Que LA FIDUCIARIA entregue a título de comodato precario el INMUEBLE descrito en la Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a los FIDEICOMITENTES. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de LOS FIDEICOMITENTES, en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomitido.*
- (iii) *En los términos del presente contrato, administrar el INMUEBLE que será transferido por DAIMLER COLOMBIA S.A en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES.*
- (iv) *Permitir la modificación del presente contrato de fiducia de administración de acuerdo con las instrucciones que LOS FIDEICOMITENTES, impartan.*
- (v) *Que LA FIDUCIARIA restituya el bien INMUEBLE fideicomitido a los FIDEICOMITENTES, o lo transfiera a quien éstos instruyan por su cuenta, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto, si se encontrará necesario.*

**SEGUNDA:** Que a través de la escritura pública número mil cuatrocientos noventa y nueve (1499) del veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá, se transfirió al **FIDEICOMISO** el inmueble al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.

**TERCERA:** Mediante documento privado radicado el doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2018), se informó a la **FIDUCIARIA**, la cesión de posición contractual de **FIDEICOMITENTE S.A.S.** que efectuó **INGEURBE SAS** a favor de la sociedad **AMBITO URBANO S.A.S.**, en consecuencia a la fecha las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS** Y **AMBITO URBANO SAS** ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**CUARTA:** Que los **FIDEICOMITENTES** solicitan la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA** para: (i) Incluir la posibilidad de que el **FIDEICOMISO** se integre con el **FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.** y; (ii) Que sobre el **INMUEBLE** fideicomitido se constituya gravamen hipotecario para garantizar obligaciones de terceros.

**QUINTA:** Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA XVIII** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**.

**SEXTA:** Que de conformidad con las anteriores consideraciones, las **PARTES** acuerdan la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 1 conforme a las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar el **NUMERAL 1.2.7** de la **CLÁUSULA 1.2**, de las **CONSIDERACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

**\*1.2 CONSIDERACIONES:** Las siguientes son las consideraciones que llevan a **LOS FIDEICOMITENTES**, a llevar a cabo el presente contrato:







OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3 I 77036

(...)

*1.2.8. Que es intención de LOS FIDEICOMITENTES que se lleve a cabo la integración del patrimonio autónomo FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA SA, con el FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS-FIDUBOGOTA para el desarrollo del PROYECTO VISSANI a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020).*

SEGUNDA: Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar el NUMERAL (vi) y (vii) de la CLÁUSULA 4.1. del OBJETO del CONTRATO DE FIDUCIA, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

**4.1. OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A, cuya finalidad es:

(...)

(vi) *Constituir gravámenes hipotecarios, a favor de la entidad financiera que para tal efecto instruyan los FIDEICOMITENTES, sobre el INMUEBLE que hace parte del fideicomiso, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario obtenido por INVERSIONES PANORAMIA SAS, para el desarrollo del proyecto inmobiliario que se pretende construir sobre el área útil que se origine luego de la constitución de urbanización sobre el INMUEBLE- INVERSIONES PANORAMIA SAS responderá directamente como deudor de la obligación y por tanto informará de esta situación al respectivo acreedor, toda vez que el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO no administra recursos. LA FIDUCIARIA en calidad de vocera del presente FIDEICOMISO suscribirá el mencionado gravamen hipotecario en calidad de HIPOTECANTE. Además de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES dejan expresa constancia que no existe obligación del presente FIDEICOMISO ni de LA FIDUCIARIA en realizar el pago de la obligación que respalde la hipoteca en mención.*

(vii) *Integrar, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020), el presente FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA SA con el FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS - FIDUBOGOTA para que a partir de dicha integración surja el FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A, cuya finalidad será la continuación del desarrollo del PROYECTO VISSANI por parte de la sociedad INVERSIONES PANORAMIA SAS.*

TERCERA: Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar el NUMERAL 14 y 15 de la CLÁUSULA 8.3., de las OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA del CONTRATO DE FIDUCIA, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

**8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Serán obligaciones de la FIDUCIARIA:

(...)





OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3177036

14. Integrar plenamente el presente FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA S.A. con el FIDEICOMISO VISANNI MEJORAS - FIDUBOGOTA, para que surja el FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A., cuya finalidad será la continuación del desarrollo del PROYECTO VISSANI por parte de INVERSIONES PANORAMIA SAS.

15. Constituir gravámenes hipotecarios, a favor de la entidad financiera que para tal efecto instruyan los FIDEICOMITENTES, sobre el INMUEBLE, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario obtenido por INVERSIONES PANORAMIA S.A.S., para el desarrollo del proyecto inmobiliario que se pretende construir en el área útil que se genere luego de la constitución de urbanización sobre el INMUEBLE. Lo anterior en el entendido que, la FIDUCIARIA actuando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO únicamente suscribirá el gravamen hipotecario, en su calidad de propietario fiduciario del INMUEBLE y en ningún caso lo suscribirá como deudora del crédito. Los gastos derivados de la constitución de la hipoteca mediante la cual se garantizará el crédito tomado por la sociedad INVERSIONES PANORAMIA S.A.S estarán a cargo de esta sociedad.

CUARTA: Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición mediante el presente Otrosí No. 1, continuarán vigentes en su Integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, a los doce (12) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019)

FIDUCIARIA

CAROLINA LOZANO OSTOS  
C.C. 39.692.985  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

LOS FIDEICOMITENTES,

GONZALO PARRA GOMEZ  
C.C. 79.149.494  
Representante Legal  
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

FRANCISCO JOSE GONZALEZ ARELLANO  
C.C. 19.252.668  
Representante Legal  
AMBITO URBANO S.A.S

Copy



**OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3 1 77036**

Entre los suscritos a saber: **GONZALO PARRA GOMEZ**, identificado con el número de identificación 79.149.494, que actúa en calidad de tercer vicepresidente de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad colombiana de la forma de las sociedades por acciones simplificadas, debidamente constituida por medio de escritura pública No. Seiscientos treinta y uno (631) otorgada en la Notaría diecisiete (17) de la ciudad de Medellín el dos (2) de abril de mil novecientos noventa (1990), con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con número de identificación tributaria NIT 800.093.117-3 todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, como (**Anexo 1**) al presente documento y **FRANCISCO JOSÉ GONZÁLEZ ARELLANO**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.252.668 de Bogotá, quien actúa en calidad de representante legal de **AMBITO URBANO S.A.S.**, sociedad colombiana de la forma de las sociedades por acciones simplificadas, debidamente constituida por medio de escritura pública No. 4021 otorgada por la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo de Bogotá en dieciséis (16) de mayo de dos mil siete (2007), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.151.906 - 1, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y se adjunta al presente documento como (**Anexo 2**), que conjuntamente se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y de otra parte, **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) de Colombia, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente documento (**Anexo No. 3**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3 1 77036**, el cual se registró por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018) las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** e **INGEURBE S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 77036**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

**4.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuya finalidad es:



OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3 1 77034

- (i) Radicar en nombre de **LA FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE**, el cual será transferido a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** por **EL TRADENTE** en nombre y por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- (ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario el **INMUEBLE** descrito en la **Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a los FIDEICOMITENTES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **LOS FIDEICOMITENTES**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitado.
- (iii) En los términos del presente contrato, administrar el **INMUEBLE** que será transferido por **DAIMLER COLOMBIA S.A** en nombre y por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- (iv) Permitir la modificación del presente contrato de fiducia de administración de acuerdo con las instrucciones que **LOS FIDEICOMITENTES**, impartan.
- (v) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el bien **INMUEBLE** fideicomitado a los **FIDEICOMITENTES**, o lo transfiera a quien éstos instruyan por su cuenta, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éstos al respecto, si se encontrare necesario.
- (vi) Constituir gravámenes hipotecarios, a favor de la entidad financiera que para el efecto instruyeren los **FIDEICOMITENTES** sobre el **INMUEBLE** que hace parte del fideicomiso, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario obtenido por **INVERSIONES PANORAMIA SAS**, para el desarrollo del proyecto inmobiliario que se pretende construir sobre el área útil que se origine luego de la constitución de la urbanización sobre el **INMUEBLE**. **INVERSIONES PANORAMIA SAS** responderá directamente como deudor de la obligación y por tanto informará de esta situación al respectivo acreedor, toda vez que el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no administra recursos. **LA FIDUCIARIA** en calidad de vocera del presente **FIDEICOMISO** suscribirá el mencionado gravamen hipotecario en calidad de **HIPOTECANTE**. Además de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** dejan expresa constancia que no existe la obligación que respalde la hipoteca en mención.
- (vii) Integrar, a más tardar el treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020), el presente **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A** con el **FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS – FIDUBOGOTÁ S.A**, cuya finalidad será la continuación del desarrollo del **PROYECTO VISSANI** por parte de la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS**.

**SEGUNDA:** Que a través de la escritura pública número mil cuatrocientos noventa y nueve (1499) del veinticuatro (24) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Cuarenta y Ocho (48) de Bogotá, se transfirió al **FIDEICOMISO** el inmueble al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3 1 77036

**TERCERA:** Mediante documento privado radicado el doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2.018), se informó a la **FIDUCIARIA**, la cesión de posición contractual de **FIDEICOMITENTE** que efectuó INGEURBE SAS a favor de la sociedad AMBITO URBANO S.A.S., en consecuencia a la fecha las sociedades ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS Y AMBITO URBANO SAS ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**CUARTA:** Que por documento privado de fecha doce (12) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019) se suscribió otrosí No 1, al **CONTRATO DE FIDUCIA** con el fin de: (i) Incluir la posibilidad de que el **FIDEICOMISO** se integre con el **FIDEICOMISO MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA S.A.** y; (ii) Que sobre el **INMUEBLE** fideicomitado se constituya gravamen hipotecario para garantizar obligaciones de terceros.

**QUINTA:** Que los **FIDEICOMITENTES** solicitan la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA** para ampliar su duración y la fecha en la cual se integrará el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA** con el **FIDEICOMISO MEJORAS – FIDUBOGOTÁ MEJORAS VISSANI – FIDUBOGOTA**.

**SEXTA:** Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA XVIII** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**.

**SÉPTIMA:** Que de conformidad con las anteriores consideraciones, las **PARTES** acuerdan la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 1 conforme a las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el **NUMERAL 1.2.7** de la **CLÁUSULA 1.2**, de las **CONSIDERACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

**\*1.2. CONSIDERACIONES:** Las siguientes son las consideraciones que llevan a **LOS FIDEICOMITENTES**, a llevar a cabo el presente contrato:

(...)

**1.2.7.** *Que es intención de **LOS FIDEICOMITENTES** que se lleve a cabo la integración del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA SA**, con el **FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS- FIDUBOGOTA** para el desarrollo del **PROYECTO VISSANI** a más tardar el treinta (30) de diciembre de dos mil veinte (2020).*

**SEGUNDA:** Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el **NUMERAL (vii)** de la **CLÁUSULA 4.1**, del **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 31 77034

**4.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuya finalidad es:

(...)

- (viii) Integrar, a más tardar el treinta (30) de diciembre de dos mil veinte (2020), el presente **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTA SA** con el **FIDEICOMISO VISSANI MEJORAS - FIDUBOGOTA** para que a partir de dicha integración surja el **FIDEICOMISO VISSANI – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuya finalidad será la continuación del desarrollo del **PROYECTO VISSANI** por parte de la sociedad **INVERSIONES PANORAMIA SAS.**

**TERCERA:** Las partes de manera voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el **NUMERAL 11.1** del **CAPITULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

#### **CAPÍTULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN**


**11.1. DURACIÓN.** El término de duración del presente Contrato será de cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la firma del presente documento. No obstante, este término se entenderá prorrogado hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

**CUARTA:** Las Partes en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** ratifican lo actuado hasta la fecha de suscripción del presente otrosí.

**QUINTA:** Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** y el Otrosí No. 1, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición mediante el presente Otrosí No. 2, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, a los diez (10) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020)

**FIDUCIARIA**



**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
C.C. 80.503.834  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**



OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE  
AMBITO URBANO S.A.S, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. 3 1 77036

**LOS FIDEICOMITENTES,**

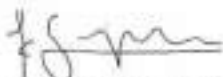


**GONZALO PARRA GOMEZ**

C.C. 79.149.494

Representante Legal

**ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**



**FRANCISCO JOSÉ GONZÁLEZ ARELLANO**

C.C. 19.252.668

Representante Legal

**AMBITO URBANO S.A.S**





	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	Nº DE RADICACION	PÁGINA <b>2</b>
	Curadora urbana 3	<b>11001-3-22-1001</b>	
Modificación de Licencia Vigente No:		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-3-23-0172</b>		<b>12-Aug-2022</b>	
Modifica Licencia Vigente: RES 11001-3-23-2036 Exp.Fide: 29-Dic-22 Ejecutoriada: 05-Ene-23 Vigencia: 06-Ene-25		<b>12-Aug-2022</b>	
FECHA DE EXPIRACION	FECHA DE EXPIRACION	CATEGORIA: IV	
<b>16 ENE 2023</b>	<b>09 FEB 2023</b>		

Dirección: AC 26 10 25 (ACTUAL)  
**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	2322000156	2023-01-12	2023-01-12	14085.42	\$34.814.000,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.8. Numeral 1 Decreto 1077 de 2015)

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y escombros a los que hace referencia a la Resolución 561 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 y la norma que lo adiciona, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Conformar o una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción antisísmicas, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción antisísmicas, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura nueva o más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RTIE se cumplen conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013)

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en las normas colombianas de diseño de construcción antisísmica NDS-10 Capítulos JK y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El propietario será de entera responsabilidad del constructor, éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá contraer sobre ellos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos provenientes a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 25, y 80 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2005, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de inspección requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 048 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 6371 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza la realización de obras, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2006: Los titulares del impuesto de construcción urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia iniciada su término lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2006.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER debe cumplir con los términos de referencia de diseño para la base de pavimentación en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una cuadrante urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adiciona, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de la prevista en el artículo 2.2.6.1.4.0 del Decreto 1077 de 2015 (por medio de identificación de la obra) el cual deberá garantizarse instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 12264 del 15 de mayo de 2014 expedida por el IDU y el DADEP.

Por cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y escombros que hace referencia la Resolución 588 de 2014 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible - MADES, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 80 del Acuerdo 379 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2397 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 932 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA que establecen los lineamientos técnicos ambientales para las actividades de acercamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 585 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición"



170  
171

<b>Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN</b>		<b>No DE RADICACIÓN</b>	<b>PÁGINA</b>
Curadora Urbana 3		<b>1831124</b>	<b>1</b>
<b>Licencia de Construcción:</b> 11001-3-19-0220		<b>FECHA DE RADICACIÓN</b> 25-Jun-2018	
<b>FECHA DE EXPIRACIÓN:</b> 05 FEB 2019	<b>FECHA DE EJECUCIÓN:</b> 18 MAR 2019	<b>CATEGORÍA:</b> IV	
<b>Dirección:</b> AC 20 70 A 25(ACTUAL)			



La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, 910 de 2000, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 870 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del trámite y conveniencias de la solicitud radicada

**RESUELVE**

Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA PARA LA PRIMERA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO VIGSAB - APARTAMENTOS; PARA UNA (1) EDIFICACION DE GUINCE (10) PISO, UN (1) SOTANO Y SEMI-SOTANO, DESTINADA A CINCO TRES (103) UNIDADES DE VIVIENDA NO V.I.B.; CUENTA CON CINCO DIEZ (10) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES (INCLUIDOS TRES (3) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD), VEINTISÉIS (26) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES (INCLUIDOS DOS (2) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD), SETENTA Y DOS (72) CUPOS PARA BICICLETAS Y CINCUENTA Y NUEVE (59) DEPÓSITOS, para el predio urbano localizado en 16411.96 (diecinueve mil cuatrocientos once (19) mil noventa y seis (96) metros cuadrados) AC 20 70 A 25 con Chip(s) AA018EFLWV y matrícula inmobiliaria 001148572 en el Km 1660, manzana ÚNICA de la urbanización DARRIEN (Localidad FONTIBÓN, Tula) (sic), FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A VIGORA Y ADMINISTRADORA DEL PA VIGSAB (CONIT 80300887-7) Reg. Legal LOZANO OSTOS CAROLINA c.c (NIT 3902989). Correo electrónico: PARRA GOMEZ GONZALO c.c. 79149494 Mail. 203210854 CAD.

<b>1. MARCO NORMATIVO</b>			
<b>1.1. UBICACIÓN:</b> (U.P.U. NO. 110) CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL	<b>SEC. NORMATIVA:</b> 12-000-01-16000-0000 UNICO		
<b>1.2. ÁREA ACTIVADA:</b> URBANA INTEGRAL	<b>1.3. ZONA:</b> MÚLTIPLE		
<b>1.4. TRATAMIENTO:</b> DESARROLLO	<b>1.5. MODALIDAD:</b> DESARROLLO		
<b>1.7. N. RESOL.:</b> 1. Resolución en Mesa M3	<b>1.8. Resolución No.:</b> 113 RESOL-2018-00010		

<b>2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO</b>			
<b>2.1. USOS:</b>	<b>2.2. ESTACIONAMIENTOS:</b>	<b>2.3. DEMANDA:</b>	<b>2.4. SISTEMA:</b>
<b>2.5. TIPO DE USOS:</b>	<b>2.6. TIPO DE ESTACIONAMIENTOS:</b>	<b>2.7. TIPO DE DEMANDA:</b>	<b>2.8. TIPO DE SISTEMA:</b>
<b>2.9. TIPO DE USOS:</b>	<b>2.10. TIPO DE ESTACIONAMIENTOS:</b>	<b>2.11. TIPO DE DEMANDA:</b>	<b>2.12. TIPO DE SISTEMA:</b>

<b>3. CUADRO DE ÁREAS</b>			
<b>3.1. ÁREAS DEL EDIFICIO O PROYECTO:</b>	<b>3.2. ÁREAS DEL TERRENO:</b>	<b>3.3. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>3.4. ÁREAS DE OBRAS:</b>
<b>3.5. ÁREAS DEL EDIFICIO O PROYECTO:</b>	<b>3.6. ÁREAS DEL TERRENO:</b>	<b>3.7. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>3.8. ÁREAS DE OBRAS:</b>
<b>3.9. ÁREAS DEL EDIFICIO O PROYECTO:</b>	<b>3.10. ÁREAS DEL TERRENO:</b>	<b>3.11. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>3.12. ÁREAS DE OBRAS:</b>

<b>4. EDIFICABILIDAD</b>			
<b>4.1. VOLUMETRIA:</b>	<b>4.2. TIPOLOGIA Y GARANTIAS:</b>	<b>4.3. SERVIDUMBRES Y ESPACIO PÚBLICO:</b>	<b>4.4. SERVIDUMBRES Y ESPACIO PÚBLICO:</b>
<b>4.5. VOLUMETRIA:</b>	<b>4.6. TIPOLOGIA Y GARANTIAS:</b>	<b>4.7. SERVIDUMBRES Y ESPACIO PÚBLICO:</b>	<b>4.8. SERVIDUMBRES Y ESPACIO PÚBLICO:</b>

<b>5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA</b>			
<b>5.1. PLANOS ARQUITECTONICOS:</b>	<b>5.2. ESTUDIOS DE CÁLULO:</b>	<b>5.3. PLANOS ESTRUCTURALES:</b>	<b>5.4. ESTUDIOS DE SUELOS:</b>
<b>5.5. PLANOS ARQUITECTONICOS:</b>	<b>5.6. ESTUDIOS DE CÁLULO:</b>	<b>5.7. PLANOS ESTRUCTURALES:</b>	<b>5.8. ESTUDIOS DE SUELOS:</b>

**6. PRECISIONES**

1. LINDEROS Y AREA ÚTIL DEL PREDIO SEGUN PLANO URBANISTICO NO. 003/3594-01. 2. EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCIÓN DE URBANISMO NO. RES 17-3-0084 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2017, MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN NO. RES 17-3-1371 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2017 Y POR LA RESOLUCIÓN NO. RES 18-3-1140 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2018. 3. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN AREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL, ZONA MULTIPLE. 4. CUENTA CON OFICIO NÚMERO 085-198-3-3017E0076 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2017, EXPEDIDO POR LA AGENCIA CIVIL, MEDIANTE LA CUAL, SE AUTORIZA UNA ALTURA DE 48.00 METROS TOMADOS DESDE EL NIVEL 964.95 MMS, DICHA ALTURA INCLUYE CUALQUIER ELEMENTO. 5. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDEDES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto cumplimiento del decreto 368 de 2018 - CARTILLA DE ANDEDES, DECRETO 663 de 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 6. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. 7. EL PROYECTO PREVE CERRAMIENTO CONTRA PREDIO VECINO, SEGUN DETALLE EN PLANO A-01. 8. RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO A.3, TÍTULOS J Y K DEL REGLAMENTO MSRD. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGUN TÍTULO 01 DE USRS Y DECRETO 10770215. MICROEMPRESA OMBRA DECRETO DISTRICTAL 000000. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 10770015, TÍTULO 01 USRS Y RES 10354 CUENTA CON REVISOR ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE ING HAROLD GARCIGUET.

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUCIÓN.

Contra el presente Auto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación. Los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN**

Yo, ANA MARIA CADENA TOBÓN, Curadora Urbana 3, en ejercicio de las facultades legales que me confieren las Leyes 386 de 1997, 910 de 2000, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 870 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del trámite y conveniencias de la solicitud radicada, autorizo la construcción del proyecto de obra nueva para la primera etapa de construcción del proyecto denominado VIGSAB - APARTAMENTOS, para una (1) edificación de guince (10) piso, un (1) sótano y semi-sótano, destinada a cinco tres (103) unidades de vivienda no v.i.b.; cuenta con cinco diez (10) cupos de estacionamientos para residentes (incluidos tres (3) para personas en condición de discapacidad), veintiséis (26) cupos de estacionamientos para visitantes (incluidos dos (2) para personas en condición de discapacidad), setenta y dos (72) cupos para bicicletas y cincuenta y nueve (59) depósitos, para el predio urbano localizado en 16411.96 (diecinueve mil cuatrocientos once (19) mil noventa y seis (96) metros cuadrados) AC 20 70 A 25 con chip(s) AA018EFLWV y matrícula inmobiliaria 001148572 en el Km 1660, manzana ÚNICA de la urbanización DARRIEN (Localidad FONTIBÓN, Tula) (sic), FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A VIGORA Y ADMINISTRADORA DEL PA VIGSAB (CONIT 80300887-7) Reg. Legal LOZANO OSTOS CAROLINA c.c (NIT 3902989). Correo electrónico: PARRA GOMEZ GONZALO c.c. 79149494 Mail. 203210854 CAD.

Yo, ANA MARIA CADENA TOBÓN, Curadora Urbana 3, en ejercicio de las facultades legales que me confieren las Leyes 386 de 1997, 910 de 2000, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 870 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del trámite y conveniencias de la solicitud radicada, autorizo la construcción del proyecto de obra nueva para la primera etapa de construcción del proyecto denominado VIGSAB - APARTAMENTOS, para una (1) edificación de guince (10) piso, un (1) sótano y semi-sótano, destinada a cinco tres (103) unidades de vivienda no v.i.b.; cuenta con cinco diez (10) cupos de estacionamientos para residentes (incluidos tres (3) para personas en condición de discapacidad), veintiséis (26) cupos de estacionamientos para visitantes (incluidos dos (2) para personas en condición de discapacidad), setenta y dos (72) cupos para bicicletas y cincuenta y nueve (59) depósitos, para el predio urbano localizado en 16411.96 (diecinueve mil cuatrocientos once (19) mil noventa y seis (96) metros cuadrados) AC 20 70 A 25 con chip(s) AA018EFLWV y matrícula inmobiliaria 001148572 en el Km 1660, manzana ÚNICA de la urbanización DARRIEN (Localidad FONTIBÓN, Tula) (sic), FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A VIGORA Y ADMINISTRADORA DEL PA VIGSAB (CONIT 80300887-7) Reg. Legal LOZANO OSTOS CAROLINA c.c (NIT 3902989). Correo electrónico: PARRA GOMEZ GONZALO c.c. 79149494 Mail. 203210854 CAD.

Yo, ANA MARIA CADENA TOBÓN, Curadora Urbana 3, en ejercicio de las facultades legales que me confieren las Leyes 386 de 1997, 910 de 2000, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 870 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del trámite y conveniencias de la solicitud radicada, autorizo la construcción del proyecto de obra nueva para la primera etapa de construcción del proyecto denominado VIGSAB - APARTAMENTOS, para una (1) edificación de guince (10) piso, un (1) sótano y semi-sótano, destinada a cinco tres (103) unidades de vivienda no v.i.b.; cuenta con cinco diez (10) cupos de estacionamientos para residentes (incluidos tres (3) para personas en condición de discapacidad), veintiséis (26) cupos de estacionamientos para visitantes (incluidos dos (2) para personas en condición de discapacidad), setenta y dos (72) cupos para bicicletas y cincuenta y nueve (59) depósitos, para el predio urbano localizado en 16411.96 (diecinueve mil cuatrocientos once (19) mil noventa y seis (96) metros cuadrados) AC 20 70 A 25 con chip(s) AA018EFLWV y matrícula inmobiliaria 001148572 en el Km 1660, manzana ÚNICA de la urbanización DARRIEN (Localidad FONTIBÓN, Tula) (sic), FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A VIGORA Y ADMINISTRADORA DEL PA VIGSAB (CONIT 80300887-7) Reg. Legal LOZANO OSTOS CAROLINA c.c (NIT 3902989). Correo electrónico: PARRA GOMEZ GONZALO c.c. 79149494 Mail. 203210854 CAD.



	<b>ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	PAGINA
	Curadora urbana 3	<b>1831124</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-3-19-0220</b>		<b>25-Jun-2018</b>	
FECHA DE EFECTIVACIÓN	FECHA DE EJECUCIÓN	CATEGORÍA: IV	
<b>05 FEB 2019</b>	<b>13 MAR 2019</b>		
Dirección: AC 26 70 A 25(ACTUAL)			
<b>7. IMPUESTOS</b>			

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	01046300273941	2019-01-25	0	\$383.030.000,00

#### B. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los bienes y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Quando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1991 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2017.

Enviar el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será titular de la licencia.

Obtener, previa la inspección y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente según lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente.

Instalar las acopos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 136 de la Ley 1801 de 2016.

Art 80. Decreto 2150 de 1995. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra.







**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

No DE RADICACION

PAGINA

Curadora urbana 3

**11001-3-20-0424****2**

Modificación de Licencia Vigente No.

**11001-3-20-1689**

FECHA DE RADICACION

Modifica Licencia Vigente. 1001-3-19-0220

**29-Apr-2020**

Expedida: 05-Feb-19 Ejecutoriada: 18-Mar-19 Vigencia: 18-Mar-21

FECHA DE EXPEDICIÓN

**17 NOV 2020**

FECHA DE EJECUTORIA

**27 NOV 2020**

CATEGORÍA: IV

Dirección: AC 26 70A 25(ACTUAL)

**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	20322013119	2020-11-10	25663.83	\$794.019.000.00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Conservar las obras en forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las laderas y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 531 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de atacar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre almacenamiento de planos arquitectónicos para personas con movilidad reducida (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre-proyectiva que las diseños de seguridad RETIE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 60706 de agosto 30 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la normas colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Capítulo J.H. y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El reportero será de entera responsabilidad del constructor, éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 69 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generados para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se radica, de conformidad con el Decreto Nacional 945 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza talas de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008. Los titulares del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o otorgar en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al reintegro del término de la licencia iniciada su vigencia lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER deba cumplir con los términos de referencia técnico para la fase II por remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las otras autoridades deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En Cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 (El aviso de clasificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra).

En caso de contar con carpentado de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18204 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADOP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residual de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia a la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 839 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 070 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2207 de 2011 y las Resoluciones 1144 de 2012 y 932 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 535 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición".







**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

No DE RADICACION

PAGINA

Curadora urbana 3

**11001-3-21-0652****2**

Modificación de Licencia Vigente No.

**11001-3-21-1475**

FECHA DE RADICACION

Modifica Licencia Vigente. 1001-3-19-0220  
Expedida: 05-Feb-19 Ejecutoriada: 13-Mar-19 Vigencia: 13-Dic-21**27-May-2021**

FECHA DE EXPEDICIÓN:

**04 OCT 2021**

FECHA DE EJECUTORIA:

**06 OCT 2021**

CATEGORÍA: IV

Dirección: AC 26 70A 25(ACTUAL) / CL 25 B 71 18 (PROVISIONAL)(ACTUAL)

**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	01D49300356971	2021-09-23	7.234	-\$2.461.000,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 511 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de obras de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación a iniciar las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de alisar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 20 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la norma colombiana de diseño de construcción sismorresistente MSR-10 Capítulo JK y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor; éste está obligado a utilizar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre ellos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 68 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de anclonización requeridas para garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 848 de 1995 y las normas de ruido determinadas en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza las obras de sótanos, ni excavaciones o similares en el espacio público para la cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórrogo lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER debe cumplir con los términos de referencia descritos para la fase E por renovación en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaturía urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidas en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015 (por aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedida por el IDU y el DADEP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia al Resolución 586 de 2016 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 836 de 2005, Artículo 25 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1250 de 2008, Resolución 2097 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 932 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2016. Por evento del cual se adopta el modelo aludido y sustituye de gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Referencia: Expediente 11001-3-21-1906



**RESOLUCIÓN NO. 11001-3-21-1930 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2021**

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en las modalidad de obra nueva, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 670 de 2017 y,

**CONSIDERANDO**

Que para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (Actual) con matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572, de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, esta Curadora Urbana concedió la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 13 de marzo de 2019, a FIDUCIARIA BOGOTÁ S. A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PA VISSANI, con NIT. 830.055.897-7, representada legalmente por CAROLINA LOZANO OSTOS, con cédula de ciudadanía No. 39.692.985.

Que, adicionalmente, este despacho profirió Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020, que modificó la Licencia de Construcción No. 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019.

Que, así mismo, esta Curadora Urbana emitió Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021, que modificó la Licencia de Construcción No. 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual) / CL 25 B 71 18 (Provisional), a INVERSIONES PANORAMIA S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por CAMILO ESCOBAR GIRALDO, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470.

Que, el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691, el cual considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

**"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO.** Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".





*Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en las modalidades de obra nueva, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimier, de la localidad de Fontibón.*

Que, en virtud de la anterior disposición, la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, se encontraba vigente hasta el 13 de marzo de 2021 y, al ampliarse automáticamente nueve (9) meses el término de vigencia contados a partir de su vencimiento, la citada licencia contaba con vigencia hasta el 13 de diciembre de 2021.

Que INVERSIONES PANORAMIA S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por CAMILO ESCOBAR GIRALDO, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470, mediante apoderada y con radicado No. 11001-3-21-1906 del 23 de noviembre de 2021, presentó solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020 y Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021.

Que como constructor responsable figura el ingeniero civil CAMILO ESCOBAR GIRALDO, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470, portador de la Matrícula Profesional No. 25202-37442.

Que el Decreto 1077 de 2015, que sirvió de sustento para la expedición de la licencia que se prorroga, en su artículo 2.2.6.1.2.4.1, establece que las licencias de construcción podrán prorrogarse por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, formulando la solicitud dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor o urbanizador responsable certifique la iniciación de las obras.

Que el 21 de julio de 2016 fue expedido el Decreto 1197 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con los requisitos de solicitud, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prorrogas"*.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley, y el ingeniero civil CAMILO ESCOBAR GIRALDO, en su condición de constructor responsable, certificó que se encuentran iniciadas las obras autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020 y Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021.

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

## RESUELVE

**ARTICULO 1º** Conceder a INVERSIONES PANORAMIA S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por CAMILO ESCOBAR GIRALDO, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, expedida por este despacho para el predio

1115



Continuación Resolución No. 11001-3-21-1930 del 3 de diciembre de 2021

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en las modalidades de obra nueva, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón.

localizado en la AC 26 70 A 25 (Actual) con matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572, de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, cuya prórroga automática se produjo hasta el 13 de diciembre de 2021, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 2013 de 2017.

**PARÁGRAFO** Hace parte de la presente Resolución la certificación de iniciación de obras presentada por el urbanizador responsable (artículo 5 del Decreto 1197 de 2016).

**ARTICULO 2º** La presente prórroga rige a partir del **14 de diciembre de 2021**.

**ARTÍCULO 3º** Se mantienen vigentes y no se modifican las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020 y Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021.

**ARTÍCULO 4º** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4 del Decreto 491 de 2020 y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 3

Revisó: María Claudia Aída Morales – Directora Jurídica  
Elaboró: William Andrés Alean C. – Abogado

11 5 DIC 2021

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día \_\_\_\_\_











ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

No DE RADICACION

PÁGINA

Curadora urbana 3

11001-3-21-1036

2

Modificación de Licencia Vigente No.

11001-3-22-0527

FECHA DE RADICACION

Modifica Licencia Vigente. 11001-3-19-0220  
Expedida: 05-Feb-19 Ejecutoriada: 13-Mar-19 Vigencia: 19-Dic-22

10-Aug-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN

04 MAR 2022

FECHA DE SUSTITUIÓ

30 MAR 2022

CATEGORÍA: IV

Dirección: CL 25 B 71 (INACTUAL)

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22120011081	2022-02-15	8862.26	\$344.306.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Manejar en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlas cuando sean requeridas por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 2 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 341 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, restauración o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, exhibir el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Conformarse a una supervisión técnica en las viviendas que señalen las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de alinear al sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalen las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplen conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 00708 de agosto 30 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la norma colombiana de diseño de construcción sismorresistente NBR-10 Capítulo J.K y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El rubro no será de entera responsabilidad del constructor; este está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre ellos.

Los predios ubicados en Zonas Clasificadas de Riesgo por el IDGEM - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 21, y 25 a 28 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 70 de 2001, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la profesión del estado público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 0371 de 1985 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza talo de árboles, ni excavaciones o sísmicos en el espacio público o en la cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008, Los titulares del impuesto de exoneración urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago o abono en su caso de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida en el primer pago que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDGEM debe cumplir con las normas de referencial de riesgo para la fase II por renovación en masa y estos generan modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una autoridad técnica la modificación de la licencia correspondiente.

Las áreas autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 por aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18294 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición adecuada de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 078 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1229 de 2008, Resolución 2367 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2013 y 103 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y explotación de los recursos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2015 Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición.









Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Curadora urbana 3

No DE RADICACION

11001-3-21-1967

PÁGINA

2

Modificación de Licencia Vigente No.

11001-3-22-1500

Modifica Licencia Vigente, 11001-3-10-0220

Expedida: 05-Feb-19 Ejecutoriada: 13-Mar-19 Vigencia: 19-Dic-22

FECHA DE RADICACION

26-Nov-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN

23 JUN 2022

FECHA DE EJECUTORIA

05 JUL 2022

CATEGORÍA: III

Dirección: AC 26 70A 29(ACTUAL) / CL 25 B 71 18 (PROVISIONAL)(ACTUAL)

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320003558	2022-06-21	2022-06-23	848.73	\$5.534.000.00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Mantener las obras de forma tal que se garantice la seguridad de las personas, así como la estabilidad de sus terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2047 de 2014 o la norma que lo reemplace, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencia de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al conducir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de estar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre-construcción que las distancias de seguridad RENTC se cumplen conforme con el artículo 33 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 00708 de agosto 30 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en las normas colombianas de diseño de construcción sismorresistente NBR-10 Capítulo I.A y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El responsable será de estricta responsabilidad del constructor; éste será obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre ellos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 65 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 75 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localice, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza la edificación, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o el vencimiento del término de la licencia incluida en primer lugar que ocurra primero, conforme con la tasa gravada establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER debe cumplir con los términos de referencia descrito para la fase II por remoción en masa y esta genere modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Los áreas autorizadas deben correr con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la reemplace, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.0 del Decreto 1077 de 2015 (por aviso de identificación de la obra al cual deberá permitirse el acceso durante todo el tiempo de ejecución de la obra).

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedida por el IDU y el DADGP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcciones sostenibles que adopte el Municipio de Bogotá, Ciudad y Territorio o las normativas o estándares en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición final de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS. Decreto Nacional 1713 de 2000 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 65 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1260 de 2008, Resolución 0007 de 2011 y las disposiciones 1-1-2 de 2014 y 2016 de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA, que establecen los lineamientos técnicos ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición".









Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Nº DE RADICACION

PÁGINA

Curadora urbana 3

11001-3-22-1302

Modificación de Licencia Vigente No.

FECHA DE RADICACION

11 001 - 3 - 22 - 240g

23-Sep-2022

Modifica Licencia Vigente: 11001-3-19-0220

Expedida: 05-Feb-19 Ejecutoriada: 13-Mar-19 Vigencia: 19-Dic-22

FECHA DE EXPEDICIÓN

FECHA DE EJECUTORIA

31 OCT 2022

31 NOV 2022

CATEGORÍA: III

Dirección: AC 26 70 25(ACTUAL)

### 7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320004873	2022-10-27	2022-10-27	3736.13	\$0.00

### 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la seguridad y salud de las personas, así como la estabilidad de sus terrenos y edificaciones vecinas, y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la forma y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al cambiar las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de estar en sistema azudado / en voladizos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 5 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los elementos máximos estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barridos sismorresistentes para personas con movilidad reducida (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructora que las distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40708 de agosto 30 de 2012).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la norma colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Decreto 1077 de 2015, además normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El reparo será de entera responsabilidad del constructor; este está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá concluir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el DIGNER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos provenientes a la ubicación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 65 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, estado público y deberes cívicos para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 940 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 5321 de 1993 del Ministerio de Salud.

Esta licencia no autoriza talas de aboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008. Los titulares del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del DIGNER deba cumplir con los requisitos de referencia descripta para la fase de remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas o implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 dar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADOP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residual de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 588 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS, Decreto Nacional 1713 de 2000 modificado por el Decreto Nacional 830 de 2003, Artículo 85 del Acuerdo 075 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1550 de 2006, Resolución 2347 de 2011 y las Resoluciones 1116 de 2012 y 302 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los tratamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 588 de 2015 "Por medio del cual se adopta el medio ambiente sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición".



448  
1119



REFERENCIA: 11001-3-22-1686

**RESOLUCIÓN N° 11001-3-22-2936 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2022**

Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, otorgada por esta Curadora Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, y se autoriza el cambio del constructor responsable.

**LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus modificatorios, el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual) con matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572, de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, este despacho otorgó la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 13 de marzo de 2019, a Fiduciaria Bogotá S. A., en calidad de vocera y administradora del P. A. Vissani, con NIT. 830.055.897-7, representada legalmente por Carolina Lozano Ostos, con cédula de ciudadanía No. 39.692.985.

Que, el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691, el cual considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

***\*PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO.** Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes.\**

Que, en virtud de la anterior disposición, la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, se encontraba vigente hasta el 13 de marzo de 2021 y, al ampliarse automáticamente nueve (9) meses el término de vigencia, contados a partir de su vencimiento, la citada licencia contaba con vigencia hasta el 13 de diciembre de 2021.





Continuación Resolución No. 11001-3-22-2936 del 29 de diciembre de 2022

*Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, otorgada por esta Curadora Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Dalmier, de la localidad de Fontibón, y se autoriza el cambio del constructor responsable.*

Que, posteriormente, este despacho profirió la Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020, que modificó la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, Fiduciaria Bogotá S. A., en calidad de vocera del P. A. Vissani – Fidubogotá S. A., con NIT. 800.142.383-7, representada legalmente por Julián García Suárez, con cédula de ciudadanía No. 16.794.858.

Que, adicionalmente, esta Curadora Urbana expidió Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021, que modificó la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual) / CL 25 B 71 18 (Provisional) (Actual), a Inversiones Panoramia S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por Camilo Escobar Giraldo, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470.

Que, mediante Resolución No. 11001-3-21-1930 del 3 de diciembre de 2021, este despacho concedió prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, hasta el 13 de diciembre de 2022.

Que, aunado a lo anterior, esta Curadora Urbana otorgó Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-0527 el 4 de marzo de 2022, que modificó la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, para el predio de la CL 25 B 71 18 (Actual), a Inversiones Panoramia S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por Camilo Escobar Giraldo, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso Vissani.

Que, asimismo, este despacho emitió Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-1500 el 23 de junio de 2022, que modificó la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual) / CL 25 B 71 18 (Provisional) (Actual), a Inversiones Panoramia S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por Camilo Escobar Giraldo, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470.

Que, a su vez, esta Curadora Urbana profirió Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-2409 el 31 de octubre de 2022, que modificó la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, para el predio de la AC 26 70 25 (Actual), a Inversiones Panoramia S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por Juan Camilo González Villaveces, con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso 2-1 96389 Vissani.

Que Inversiones Panoramia S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por Vilma Doris Avendaño Brijaldo, con cédula de ciudadanía No. 46.683.317, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso 2-1 96389 Vissani, mediante apoderada y con radicación No. 11001-3-22-1686 del 29 de diciembre de 2022, presentó solicitud de



C

CORPORACIÓN  
CURADORA

49  
150

Continuación Resolución No. 11001-3-22-2936 del 29 de diciembre de 2022

*Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, otorgada por esta Curadora Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, y se autoriza el cambio del constructor responsable.*

revalidación de la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021, prorrogada a través de Resolución No. 11001-3-21-1930 del 3 de diciembre de 2021, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-0527 el 4 de marzo de 2022, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-1500 el 23 de junio de 2022 y Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-2409 el 31 de octubre de 2022, vigente hasta el 13 de diciembre de 2022.

Que, adicionalmente, junto con la radicación anteriormente anotada, se solicitó el cambio de constructor responsable, y se designó al ingeniero civil **Gonzalo Parra Gómez**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.149.494, portador de la Matrícula Profesional No. 25202-10854, cuyas copias se anexan al expediente.

Que el ingeniero civil **Gonzalo Parra Gómez** demuestra su experiencia e idoneidad, mediante certificaciones aportadas al trámite, como lo dispone el parágrafo 2º del artículo 18 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, y acepta la designación de Constructor Responsable.

Que el parágrafo 1º del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, dispone que las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones. Más adelante, la norma en cita prescribe:

*\*Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3, del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.\**

Que el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, señala:

**\*ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

parte  
101



Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, otorgada por esta Curadora Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, y se autoriza el cambio del constructor responsable.

(...)

2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

(...)

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 del 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, se aportó escrito con el cuadro de áreas certificando el avance de construcción del inmueble, en el cual se especifica un área ejecutada durante la vigencia de la licencia objeto de revalidación del equivalente al 99,43% y un pendiente por ejecutar, durante la revalidación, del 0,57%, como sigue:

Área aprobada M <sup>2</sup>	Área ejecutada M <sup>2</sup>	Área por ejecutar en revalidación M <sup>2</sup>
44.674,63	44.422,05	252,58
100%	99,43%	0,57%

Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021 antes citado, la solicitud de revalidación cumple con los requisitos estipulados por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley, y el ingeniero civil Gonzalo Parra Gómez, como ya se indicó, aportó el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia objeto de revalidación, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación, y certificó que se encuentran ejecutadas en un 99,43% las obras autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de





Continuación Resolución No. 11001-3-22-2936 del 29 de diciembre de 2022

*Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, otorgada por esta Curaduría Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, y se autoriza el cambio del constructor responsable.*

noviembre de 2020, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021, prorrogada a través de Resolución No. 11001-3-21-1930 del 3 de diciembre de 2021, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-0527 el 4 de marzo de 2022, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-1500 el 23 de junio de 2022 y Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-2409 el 31 de octubre de 2022, vigente hasta el 13 de diciembre de 2022.

Que consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2142670, segregado y objeto de la revalidación, para el predio no se encuentra inscrito el efecto plusvalía.

Que según lo dispuesto en la circular No. 2021EE0106538, del 10 de septiembre de 2021, emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, no se exige acreditación del Impuesto de Delineación Urbana para los trámites de revalidación.

Que, en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta **ANA MARIA CADENA TOBON**,

#### RESUELVE

##### ARTÍCULO 1°

Conceder una nueva Licencia de Construcción en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, a Inversiones Panoramia S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por Vilma Doris Avendaño Brijaldo, con cédula de ciudadanía No. 46.683.317, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso 2-1 96389 Vissani, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, otorgada por este despacho para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual) con matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572 y de la cual se segregó el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2142670 objeto de la licencia, de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón; licencia con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021, prorrogada a través de Resolución No. 11001-3-21-1930 del 3 de diciembre de 2021, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-0527 el 4 de marzo de 2022, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-1500 el 23 de junio de 2022 y Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-2409 el 31 de octubre de 2022, vigente hasta el 13 de diciembre de 2022.



*Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, en la modalidad de obra nueva, otorgada por esta Curadora Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Dalmier, de la localidad de Fontibón, y se autoriza el cambio del constructor responsable.*

**Parágrafo 1º** Hace parte de la presente resolución, la certificación expedida por el constructor responsable (artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015).

**ARTÍCULO 2º** El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede por una sola vez, en virtud de la revalidación solicitada, es de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia objeto de revalidación, toda vez que el proyecto mantiene las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente.

**ARTÍCULO 3º** Autorizar el cambio de constructor responsable que figura en la Licencia de Construcción, y designar como actual constructor responsable al ingeniero civil **Gonzalo Parra Gómez**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.149.494, portador de la Matrícula Profesional No. 25202-10854.

**ARTÍCULO 4º** Se mantienen las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del actual constructor responsable, contenidas en la Licencia de Construcción 11001-3-19-0220 del 5 de febrero de 2019, ejecutoriada el 13 de marzo de 2019, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-20-1689 el 17 de noviembre de 2020, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-21-1475 el 4 de octubre de 2021, prorrogada a través de Resolución No. 11001-3-21-1930 del 3 de diciembre de 2021, con Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-0527 el 4 de marzo de 2022, Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-1500 el 23 de junio de 2022 y Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-2409 el 31 de octubre de 2022, vigente hasta el 13 de diciembre de 2022.

**ARTÍCULO 5º** La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 56 y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem).



152  
51



Continuación Resolución No. 11001-3-22-2936 del 29 de diciembre de 2022

Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 (Actual), de la urbanización Daimler, de la localidad de Fontibón, y se autoriza el cambio del constructor responsable.

En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C.

Revisó: María Claudia Ardila Morales – Directora Jurídica  
Elaboró: William Andrés Aleán C. - Abogado

Ejecutoriada en Bogotá, D.C., el día 06 ENE 2023

4974





153  
192

Radicación No. 23-3-0039

**RESOLUCIÓN No. 11001-3-23-0377 DEL 30 DE ENERO DE 2023**

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución No. 11001-3-21-0324 del 3 de marzo de 2021, por medio de la cual esta Curadora Urbana otorgó Revalidación de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, a través de la cual este despacho aprobó el proyecto urbanístico general, concedió Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25, de la localidad de Fontibón, en Bogotá, D. C.

**LA CURADORA URBANA No. 3 (P) DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus modificatorios, el Decreto Distrital 027 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que para el predio de la AC 26 70 A 25 con matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572, de la localidad de Fontibón, en Bogotá, D. C., esta Curadora Urbana aprobó el proyecto urbanístico general, concedió Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, mediante Resolución 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, la cual se efectuó el 9 de mayo de 2017, a Daimler Colombia S. A., con NIT: 830.044.266-2, representada legalmente por Alejandro Trujillo Leyva, con cédula de extranjería No. 396.638, y Juan Pablo Manottas Figueroa, con cédula de ciudadanía No. 79.431.304

Que, posteriormente, la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales, profirió la Resolución 17-3-1371 del 20 de octubre de 2017, *"Por la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización Vigente otorgada al desarrollo denominado DAIMLER, ubicado en la AC 26 70 A 25, de la Localidad de Fontibón en Bogotá D. C.; en cuanto a la relocalización de las Cesiones Obligatorias para Parques y el Lote Útil V.I.P.; así como la eliminación de la vía local propuesta por el Projectista"*, a Daimler Colombia S. A., con NIT: 830.044.266-2, representada legalmente por Jaime Cohen, con cédula de extranjería No. 666.557, Héctor Corredor Polanco, con cédula de ciudadanía No. 80.420.262, y Alexander Peña Silva, con cédula de ciudadanía No. 79.671.161.

Que, adicionalmente, este despacho expidió la Resolución 18-3-1149 del 22 de noviembre de 2018, *"Por la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización Vigente otorgada al desarrollo denominado DAIMLER, ubicado en la AC 26 70 A 25, de la Localidad de Fontibón en Bogotá D. C., en cuanto a la relocalización de las Cesiones Obligatorias para parques y el Lote Útil V.I.P."*, a Daimler Colombia S. A., con NIT: 830.044.266-2, representada legalmente por Héctor Augusto Corredor Polanco, con cédula de ciudadanía No. 80.420.262, y Alexander Peña Silva, con cédula de ciudadanía No. 79.671.161.

Que, así mismo, la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales, emitió la Resolución No. 11001-3-19-0960 del 29 de mayo de 2019, por medio de la cual concedió prórroga, por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la Licencia de urbanización para el desarrollo DAIMLER, otorgada por medio de Resolución 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, hasta el 9 de mayo de 2020, a Fiduciaria Bogotá S. A., con NIT: 800.142.383-7, representada legalmente por Carolina Lozano Ostos, con cédula de ciudadanía No. 39.692.985, en calidad de vocera del P. A. Fiducioso Vissani-Fidubogotá S. A.





*Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución No. 11001-3-21-0324 del 3 de marzo de 2021, por medio de la cual esta Curadora Urbana otorgó Revalidación de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, a través de la cual este despacho aprobó el proyecto urbanístico general, concedió Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25, de la localidad de Fontibón, en Bogotá, D. C.*

Que, el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691, el cual considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

*"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes"*

Que, en virtud de la anterior disposición, la Licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, ejecutoriada el 9 de mayo de 2017, se encontraba vigente hasta el 9 de mayo de 2019; aunado a ello, con ocasión de la prórroga al término de vigencia concedida por medio de Resolución No. 11001-3-19-0960 del 29 de mayo de 2019, se encontraba vigente hasta el 9 de mayo de 2020 y, al ampliarse automáticamente nueve (9) meses el término de vigencia contados a partir de su vencimiento, la citada licencia contaba con vigencia hasta el 9 de febrero de 2021.

Que, a su vez, esta Curadora Urbana profirió la Resolución No. 11001-3-21-0324 del 3 de marzo de 2021, *"Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (actual), desarrollo denominado DAIMLER de la localidad de Fontibón"*, por un término de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, la cual se efectuó el 15 de marzo de 2021, a Fiduciaria Bogotá S. A., con NIT. 800.142.383-7, representada legalmente por Andrés Noguera Ricaurte, con cédula de ciudadanía No. 80.503.834, en calidad de vocera del P. A. Fideicomiso Vissani-Fidubogotá S. A.

Que Inversiones Panoramía S. A. S., con NIT 900.568.503-6, representada legalmente por Juan Camilo González Villaveces, con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, en calidad de fideicomitente del P. A. Fideicomiso Vissani-Fidubogotá S. A., mediante apoderada y con radicación No. 23-3-0039 del 19 de enero de 2023, solicitó prórroga al término de vigencia de la Resolución No. 11001-3-21-0324 del 3 de marzo de 2021, ejecutoriada el 15 de marzo de 2021, vigente hasta el 15 de marzo de 2023, por medio de la cual esta Curadora Urbana otorgó Revalidación de la Licencia de Urbanización 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, expedida por este despacho.

Que como constructor responsable de las obras de urbanismo figura el ingeniero civil Camilo Escobar Giraldo, con cédula de ciudadanía No. 19.261.470, portador de la matrícula profesional No. 25202-37442.

Que el Decreto 1077 de 2015, que sirvió de sustento para la expedición de la licencia que se prorroga, en su artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, indica que las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, entendida esta como la ampliación del término de vigencia de la misma.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2020 adicionó el parágrafo 4\* al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, según el cual las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deberán resolverse dentro del término de vigencia de las mismas.

Que, asimismo, el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, como sigue:





151  
152

Resolución No. 11001-3-21-0377 del 10 de enero de 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución No. 11001-3-21-0324 del 3 de marzo de 2021, por medio de la cual esta Curadora Urbana otorgó Revalidación de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, a través de la cual este despacho aprobó el proyecto urbanístico general, concedió Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAMLER, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25, de la localidad de Fontibón, en Bogotá, D. C.

**ARTÍCULO 27.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.4.1 de la Subsección 4 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónense los párrafos 4 y 5, los cuales quedarán así:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. (...)**

La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado. (...)

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de prórroga cumple lo anteriormente establecido.

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 3 (P) de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°** Conceder prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada por este despacho mediante Resolución No. 11001-3-21-0324 del 3 de marzo de 2021, en virtud de la revalidación solicitada, para culminar las obras autorizadas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 17-3-0384 del 23 de marzo de 2017, proferida por esta Curadora Urbana para el predio de la AC 26 70 A 25 con matrícula inmobiliaria No. 50C-1494572, de la localidad de Fontibón, en Bogotá, D. C., por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el 15 de marzo de 2021, vigente hasta el 15 de marzo de 2023, a Inversiones Panorámica S. A. S., con NIT. 900.568.503-6, representada legalmente por Juan Camilo González Vilaveces, con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, en calidad de fideicomitente del P. A. Fideicomiso Vissani-Fidubogotá S. A.

**ARTÍCULO 2°** La presente prórroga rige a partir del 16 de marzo de 2023.

**ARTÍCULO 3°** La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 56 y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana No. 3 (P) de Bogotá, D. C.

Revisó: María Cezilia Alda Morales - Directora Jurídica  
Proyectó: Willem Andrés Alsan C. - Abogado

Ejecutoriada en Bogotá, D.C., a los **09 FEB 2023**





155  
151



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decretos Nacionales 1077, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, el Decreto Distrital 384 de 2012, y

**CONSIDERANDO**

Que mediante radicación en legal y debida forma No.16-3-2060 del 26 de septiembre de 2016, la sociedad DAIMLER COLOMBIA S.A. con NIT. 830.044.266-2, representada legalmente por los señores ALEJANDRO TRUJILLO LEYVA, identificado con la cédula de extranjería No.398.638 y JUAN PABLO MANOTTAS FIGUEROA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.431.304, solicitó por intermedio de apoderado especial señor RICARDO CARDENAS COLLAZOS, identificado con cédula de ciudadanía No.79.431.304, ante este despacho aprobación del Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanización para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25, desarrollo denominado DAIMLER, de conformidad con la información inscrita en el Certificado de Tradición y Libertad No.50C-1494572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia con nomenclatura urbana AC 26 70 A 25 se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 110 Ciudad Salitre Occidental, Sector Normativo 12, Subsector de uso UNICO, Subsector de edificabilidad UNICO reglamentada por el Decreto 326 de 2004, en Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Servicios Empresariales, con asignación de Tratamiento de Consolidación Urbanística, sin embargo, tratándose de un predio no urbanizado le es aplicable el Tratamiento de Desarrollo.

Que mediante Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el numeral 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual establece que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a diez (10) hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

Que el predio AC 26 70 A 25, sobre el cual se proyecta el Desarrollo denominado DAIMLER, se encuentra incorporado en el Plano Topográfico de la cartografía oficial de la

**RESOLUCION NO  
EJECUTORIADA**



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con código 0063035501 con área de 15.404,10 m2 localizado en suelo urbano.

Que el predio cuenta con oficio No.2015EE35669 del 10 de agosto de 2015 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización del Plano Topográfico correspondiente al predio MERCEDES BENZ AC 26 70 A 25, al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado DAIMLER, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa, y NO se encuentra en zona de riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el Desarrollo denominado DAIMLER debe destinar para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) subsidiable, un área de 1.522,00 M2, equivalente al 20% del área útil del Proyecto, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante oficio 2-2016-41858 del 15 de septiembre de 2016 la Secretaría Distrital de Planeación – S.D.P., conceptuó que las disposiciones contenidas en los artículo 41 y 42 del Decreto Distrital 327 de 2004 que fueron subrogadas en su momento con el Decreto Distrital 138 de 2015, dejaron de tener efectos jurídicos en el ordenamiento, en ese contexto, desde la entrada en vigencia del Acuerdo 645 de 2016 se deberá dar aplicación de las disposiciones nacionales sobre porcentajes de suelo destinado a VIP y el procedimiento para el cumplimiento de los mismos contenidos en los Decretos Nacionales 075 de 2013 y 1077 de 2015 "Por medio de la cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector de vivienda, ciudad y territorio", hasta tanto la administración distrital expida la correspondiente reglamentación, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 del Acuerdo 645 de 2016.

Que para dar cumplimiento a la obligación indicada en el párrafo anterior el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el cual dice textualmente:

*"Artículo 9°. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:*



156  
195



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

(...) 1. En el mismo proyecto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de Urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del Área Neta Urbanizable, por lo cual el proyecto prevé un área de 3.371,78 M2.

Que el predio se encuentra ubicado en Rango 1 de Edificabilidad, por ubicarse sobre ejes de la malla vial arterial principal, para lo cual se permite un Índice de Construcción máximo de 2,75 sobre Área Neta Urbanizable.

Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual "(...) Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a) La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
- b) La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
- e) Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...)\*.

Que para acogerse a la condición establecida en el literal B y C del artículo mencionado en el párrafo anterior, el interesado cede 997,25 M2 para conformación de la malla vial arterial y 1.234,35 M2 de suelo adicional para parque, que conforme con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, permiten incrementar el Índice de Construcción hasta 2.75 valor máximo permitido para el rango de desarrollo establecido para este predio, según el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., específicamente en 20.425,10 M2 adicionales de área válida para alcanzar un índice máximo de construcción propuesto de 2.75 sobre el

RESOLUCION NO  
EJECUTORIA DA

for ( ( ) )

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

área neta urbanizable de 14.406,80 Mts2 según lo establecido en el literal A del Artículo 23 del decreto 327 de 2004, para un área total de 39.618,70 Mts2 de construcción.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) y 327 de 2004.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia de los oficios Nos.3331001-2016-0180/ S-2016-080984 del 5 de Abril de 2016 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., 00163761 del 11 de Noviembre de 2016 expedido por la empresa CODENSA S.A. E.S.P. y NEDS-5547-2016 del 22 de Agosto de 2016 expedido por la empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P.

Que el predio cuenta con oficio N° 4404-085-198 3-2015008277 de fecha 3 de marzo de 2015, expedido por la Aeronáutica Civil, mediante el cual autoriza una altura máxima de cuarenta y cinco (45,00) metros medidos desde la cota 2.551 MSNM.

Que mediante oficio N° 2-2016-43208 de fecha 23 de Septiembre de 2016, expedido por la Secretaría de Planeación, le asigna Estrato Provisional Tres (3) al predio con nomenclatura AC 26 70 A 25.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios remitidos por correo certificado del 29 de Diciembre de 2016 los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud y los cuales fueron efectivamente recibidos, tal como consta en el expediente. Debido a que algunas de estas comunicaciones fueron devueltas, se realizó la publicación de la solicitud en el diario El Nuevo Siglo el 6 de Enero de 2017, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo de presentará pronunciamiento alguno al respecto.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello el 30 de Septiembre de 2016 aportaron al expediente, fotografías de la valla con la información indicada, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto



157  
156



REFERENCIA: 16-3-2060

**RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017**

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

Administrativo se haya presentado pronunciamiento alguno sobre el particular.

Que en el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 se establece: (...) "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2.003 y las normas que lo reglamenten".

Que la Circular No.001 del 25 de noviembre de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP determina: "(...) para las zonas sometidas al tratamiento urbanístico de desarrollo, los curadores urbanos deberán verificar la exigibilidad de la participación en plusvalía con ocasión de la expedición de la licencia de urbanización, para lo cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud del estudio que determine la liquidación del efecto plusvalía".

Que mediante Oficio N° 17350924 suscrito por la Curadora Urbana No.3 Arq. Ana María Cadena Tobón radicado en la Secretaría Distrital de Planeación, se solicitó a esa Entidad informar a este Despacho, si para el predio objeto de la presente Licencia se configuran hechos generadores de plusvalía por encontrarse en Tratamiento de Desarrollo, cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y en caso afirmativo, se le solicitó anexar la correspondiente liquidación.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se ha recibido respuesta al oficio aludido, previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado DAIMLER, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1220 de 2005, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado DAIMLER, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. CU3F391/4-03.

**RESOLUCION NO  
EJECUTORIADA**  
16/3/17

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

#### RESUELVE:

**ARTICULO 1.** Aprobar el proyecto Urbanístico general y conceder Licencia de Urbanización al desarrollo denominado DAIMLER correspondiente al predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

**ARTICULO 2.** Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo DAIMLER el identificado con No. CU3F391/4-03, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. H-28 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

**ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.** Se otorga Licencia de Urbanización a la sociedad DAIMLER COLOMBIA S.A. con NIT. 830.044.266-2, representada legalmente por los señores ALEJANDRO TRUJILLO LEYVA, identificado con la cédula de extranjería No.396.638 y JUAN PABLO MANOTTAS FIGUEROA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.431.304, quien la solicitó por intermedio de apoderado especial señor RICARDO CARDENAS COLLAZOS, identificado con cédula de ciudadanía No.79.431.304; para el predio con la nomenclatura urbana señalada en el artículo 1º del presente Acto, denominado DAIMLER, de conformidad con la información inscrita en el Certificado de Tradición y Libertad No. 50C-1494572.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No. 3 bajo la referencia No.16-3-2060.



158  
157



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

**ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.** El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifiquen la iniciación de la obra.

**ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.**

- 5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizadora responsables a la sociedad DAIMLER COLOMBIA S.A. con NIT 830.044.266-2, representada legalmente por los señores ALEJANDRO TRUJILLO LEYVA, identificado con la cédula de extranjería No.396.638; JUAN PABLO MANOTTAS FIGUEROA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.431.304.
- 5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado DAIMLER, al arquitecto RICARDO CARDENAS COLLAZOS, identificado con Cédula de Ciudadanía No.79.431.304, portador de la Tarjeta Profesional No.25700-37662, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

**ARTICULO 6.** La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes al desarrollo denominado DAIMLER, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con el oficio No. SGT-0002-0014 de 15 de enero de 2002, expedido por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo DAIMLER el Urbanizador

RESOLUCION NO  
EJECUTORIADA

100

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTICULO 7.** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

**7.1. INFORMACION DEL PREDIO.**

- Nombre de la urbanización: **DAIMLER.**
- Dirección: **AC 26 70 A 25**
- Área Bruta: **15.404,05 M2. (Según Títulos)**
- Área de Reserva: **997,25 M2.**
- Área Neta Urbanizable 1: **14.406,80 M2.**
- Control Ambiental: **919,68 M2.**
- Área Neta Urbanizable 2: **13.487,12 M2.**
- Matrícula Inmobiliaria No. **50C-1494572.**

**7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado DAIMLER.

**7.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:**

- EAAB E.S.P.: Oficio No. 3331001-2016-0180/ S-2016-080984 del 5 de Abril de 2016.
- CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio 00163761 del 11 de Noviembre de 2016.
- GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. NEDS-5547-2016 del 22 de Agosto de 2016.

**ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.**

**8.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.**

- Cesión Obligatoria Parques: **3.371,78 M2.**
- Cesión Adicional zona verde: **1.234,35 M2.**
- Control Ambiental: **919,68 M2.**
- Cesión malla vial local: **1.270,98 M2.**



159  
580



REFERENCIA: 16-3-2050

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.: 6.796,79 M2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. CU3F391/4-03 que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo DAIMLER formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

**8.2 AREA UTIL DEL PROYECTO.**

• Área Útil: 7.610,01 M2.

**ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Se establecen para el desarrollo DAIMLER las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

**9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.**

**9.1.1. Zonificación Urbanística.**

- Tratamiento: Desarrollo (Art.3 Literal D Decreto 327 de 2004).
- Área de Actividad: Comercio y Servicios.
- Zona: Servicios Empresariales.

**9.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.**

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

**9.1.3. Estrato socio-económico provisional.**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 544 de 2009 y oficio N° 2-2016-43208 de fecha 23 de Septiembre de 2016, expedido por la Secretaría de Planeación, le asigna Estrato Provisional Tres (3) al predio con nomenclatura AC 26 70 A

RESOLUCION NO  
EJECUTORIAL

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

25. Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

## 9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

### 9.2.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo DAIMLER se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Plano No. CU3F391/4-03 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

### 9.2.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

El diseño del parque recreativo previsto al interior del desarrollo DAIMLER, deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión será exclusivamente del Urbanizador Responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente al parque recreativo de la DAIMLER, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 258, 259 y 260 del citado Decreto, en los cuales se determinan entre otras:

- **Índice de Ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto se podrá utilizar para la recreación pasiva, adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes Índices de Ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.



100  
159



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

- **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

**Nota:** El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la DAIMLER, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

### 9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la DAIMLER, distinguido con el No. CU3F391/4-03 que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el oficio No.2015EE35669 del 10 de agosto de 2015 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización del Plano Topográfico.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano CU3F391/4-03, deberán ser definidas por la entidad competente.

### 9.4. NORMAS URBANISTICAS.

#### 9.4.1. Usos.

9.4.1.1. **Uso Principal:** Vivienda Multifamiliar (VIS y/o No VIS).

9.4.1.2. **Usos Complementarios.** Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C. y Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de conformidad con el Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Servicios Empresariales.

9.4.2. **Tipo de desarrollo urbanístico propuesto:** Por sistema de Agrupación.

9.4.3. **Provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP).** El 20% correspondiente al área útil del proyecto destinada a vivienda de interés

RESOLUCION NO  
EJECUTORIA  
16

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

prioritario (VIP) equivalente a un área de 1.522,00 M2, el cual se destina en el proyecto.

#### 9.4.4. Área Mínima de la Vivienda.

El área mínima de la vivienda, será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

#### 9.4.5. Otras Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la DAIMLER.

##### 9.4.5.1. Altura Permitida.

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto la altura será la resultante de la correcta aplicación de los Índices de Ocupación y Construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004 y del oficio N° 4404-085-198 3-2015008277 de fecha 3 de marzo de 2015, expedido por la Aeronáutica Civil, mediante el cual autoriza una altura máxima de cuarenta y cinco (45,00) metros medidos desde la cota 2.551 MSNM.

Manejo de alturas:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 M.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 M. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 M o fracción superior a 1,50 M (para el cálculo de antejardines y aislamientos).
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.



161  
150



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

9.4.5.2. Índice de Ocupación y de Construcción.

9.4.5.2.1. Índice de Ocupación.

- El Índice de Ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- Los Índices de Ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0.28% sobre el Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un Índice máximo de Ocupación de 0.33% sobre el Área Neta Urbanizable.
- Un máximo del 5% del área útil del Proyecto, no se contabilizará dentro del Índice de Ocupación cuando éste se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

9.4.5.2.2. Índice de Construcción.

De acuerdo con lo establecido en el Plano No. 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., al predio en que se desarrolla la DAIMLER, le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	UBICACIÓN	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO
RANGO 1	Sobre ejes de la malla vial arterial principal	IC: 1.00	IC: 2.75

- El proyecto prevé 1.234,35 M2 de cesión adicional y 997,25 M2 de reserva vial de la intersección de la Av. Boyacá y Av. Jorge Eliecer Gaitán, para obtener el Índice de Construcción máximo de 2.75 correspondiente a 39.618,70 M2 los cuales se autorizan en su totalidad. (artículo 23 del decreto 327 de 2004)
- El Índice de Construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- El potencial de edificabilidad para el área útil de la DAIMLER, se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e Indices", contenido en el Plano No. CU3F391/4-03 que se aprueba mediante la presente Resolución.
- Para efectos del cálculo del Índice de Construcción, se descontarán del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

RESOLUCION NO  
EJECUTADA  
idena

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

#### 9.4.5.3. Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

##### 9.4.5.3.1. Sótanos.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

- Manejo de sótanos.

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25M sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 m. respecto de la línea de demarcación del predio.

##### 9.4.5.3.2. Semisótanos.

- Manejo de Semisótanos.

Los semisótanos NO se permiten en Área De Actividad de Comercio y Servicios.

##### 9.4.5.3.3. Usos Permitidos en Sótanos.

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

##### 9.4.5.3.4. Manejo de Rampas y Escaleras.

No se permiten en el área del antejardín exigido.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral las rampas de acceso a personas con limitaciones físicas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre la materia.

##### 9.4.5.4. Aislamientos.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:



162  
161



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda No VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o más		
Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana, Industria	1 a 3	Libre	10,00
	4 a 6	Libre	10,00
	7 o mas	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3M se asumen 3M de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

RESOLUCION NO  
EJECUTADA  
(2/3)

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00M, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitroneos, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50M, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

#### 9.4.5.5. Voladizos.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías menores a 10 metros: 0,60M.
- Sobre vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0,80M.
- Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3: 1,50M.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.
- Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

#### 9.4.5.6. Antejardines y Retrocesos.

##### 9.4.5.6.1. Antejardines.

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda No VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00





REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana. Industria	1 a 3	8,00
	4 a 6	10,00
	7 o mas	12,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

**9.4.5.6.2. Retrocesos.**

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00M de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00M de ancho.

**9.4.5.7. Cerramientos.**

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

- Un cerramiento de hasta 1,20M de altura, en materiales con el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40M.

RESOLUCION NO  
EJECUTADA  
AVG ARA

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, ni las vías públicas.

#### **9.4.5.7.1. Cerramientos de Carácter Temporal.**

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50M y se permiten para cerrar el predio sin urbanizar.

**PARAGRAFO:** Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.

#### **9.4.5.8. Construcciones Provisionales.**

De conformidad con el artículo 31 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se permite la construcción de la sala de ventas en el área de cesión pública para parque de la Urbanización denominada DAIMLER. Estas construcciones deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de Urbanismo y del parque que debe ser entregado al Distrito Capital, libre de construcciones.

#### **9.4.5.9. Estacionamientos.**

Según lo dispuesto en el artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "A" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

##### **9.4.5.9.1. Para uso de vivienda Multifamiliar VIS (subsidiables):**

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas\*  
Visitantes: Un (1) cupo por cada quine (15) viviendas\*.

\* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.





REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

9.4.5.9.2. Para uso de vivienda Multifamiliar NO VIS :

Privado: Un (1) cupo por cada (1) vivienda  
Visitantes: Un (1) cupo por cada cuatro (4) viviendas.

9.4.5.9.3. Para usos complementarios y restringidos:

La exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas en condición de discapacidad, con dimensiones mínimas de 4,50M. por 3,80M., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalizado con el símbolo gráfico de discapacidad.

9.4.5.10. Equipamiento Comunal.

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, comercial o de servicios o dotacional con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

9.4.5.10.1 Para el uso de vivienda multifamiliar NO VIS:

Quince (15) m2 por cada 80 m2 de construcción.

RESOLUCION  
EJECUTIVA  
17-3-0384

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

**9.4.5.10.2 Para el uso de vivienda multifamiliar VIS:**

Para las primeras ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea Neta Urbanizable: 6,0 M2 por cada unidad de vivienda. Para el número de viviendas que se proyecten por encima de ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea de Área Neta Urbanizable, 8,5M2 por cada unidad de vivienda.

**9.4.5.10.3 Para otros Usos:**

Diez (10,00) m2 por cada 120,00 m2 de construcción en el uso.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

**9.4.5.10.4 Destinación y localización del equipamiento comunal privado:**

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1. Zonas verdes recreativas	40%
2. Servicios comunales	15%
3. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50% como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

**9.4.5.11. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios de las Personas con Movilidad Reducida.**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución



164  
103



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

**9.4.5.12. Normas Generales para el Espacio Público.**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

**9.4.5.12.1. Diseño y Construcción de Andenes.**

De acuerdo con lo establecido en los Decretos Distritales 602 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.
- Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00M de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20M.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40M, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.
- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público expedida por la Dirección del Taller del

RESOLUCION NO  
EJECUTORIA  
16-3-0384

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

#### 9.4.5.13.Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto DAIMLER deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011 y Decreto Distrital 340 de 2012.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015; Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 2397 de 2011 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por

18 11 11 50



H5  
166



REFERENCIA: 16-3-2060

**RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017**

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

- parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498 y 181419 de 2005, y la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución 899 de 2011 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

**9.4.5.14. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.**

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 413 de 2005 y Decreto Distrital 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos Distritales 602 y 603 de 2007, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015.

**RESOLUCION NO EJECUTORIADA**



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

## ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

### 10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que mediante Oficio N° 17350924 suscrito por la Curadora Urbana No.3 Arq. Ana María Cadena Tobón radicado en la Secretaria Distrital de Planeación, se solicitó a esa Entidad informar a este Despacho, si para el predio objeto de la presente Licencia se configuran hechos generadores de plusvalía por encontrarse en Tratamiento de Desarrollo, cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y en caso afirmativo, se le solicitó anexar la correspondiente liquidación.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se ha recibido respuesta al oficio aludido, previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

**ARTICULO 11. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.** Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo DAIMLER, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

### 11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la



160  
167



REFERENCIA: 16-3-2060

**RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017**

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

- Adecuar y empujar las zonas de cesión pública para equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 602 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normalidad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en los Artículos 275 y 478. Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

**RESOLUCION NO EJECUTORIADA**  
CIVIL ARG

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. EAAB E.S.P.; No.31300-2016-0625/S-2016-096141 del 19 de Abril de 2016, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.1220 de Abril 21 de 2005.

**ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la



107  
108



REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**PARAGRAFO:** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico. Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

Adicionalmente el Decreto Distrital 588 del 29 de abril de 2015 señala:

*\*La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas de conformidad con el proyecto urbanístico aprobado, se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP. La entrega material de las obras deberá realizarse una vez se encuentren ejecutadas las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.*

*La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la entrega, una vez el urbanizador cumpla los requisitos contemplados en el artículo 3° del Decreto 588 de 2015.*

*El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.*

*Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la entidad urbanística competente.*

*Las zonas objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público – SIDEPE.*

**Parágrafo 1.** *Si transcurrido un (1) año contado a partir del término de vigencia de la respectiva licencia y sus modificaciones, el urbanizador no ha radicado solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de las obligaciones de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria. Vencido el tercer requerimiento sin que el*

RESOLUCION NO  
EJECUTORIA  
15-1

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

*urbanizador comparezca a la entidad, se iniciarán las acciones judiciales y administrativas correspondientes en contra del urbanizador y/o titular de la licencia.*

*Parágrafo 2. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público podrá recibir en cualquier tiempo las zonas destinadas a equipamientos, previa solicitud de la entidad interesada en ejecutar un proyecto en la zona de equipamiento, atendiendo el déficit del servicio en el sector y/o el plan maestro respectivo. Una vez entregada mediante acta la zona destinada a equipamiento, el urbanizador responsable deberá escriturarla a favor del Distrito Capital.*

*Sin perjuicio de lo anterior, y una vez ejecutadas las obras de urbanismo sobre las demás zonas de cesión, el urbanizador deberá adelantar el trámite de entrega y escrituración ante el DADEP.*

**ARTICULO 13º** Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.16-3-2060.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la DAIMLER, aprobado bajo el número de archivo CU3F391/4-03 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No.16-3-2060.
- El Plano Urbanístico del predio identificado con el No. CU3F391/4-03.
- El oficio No.2015EE35669 del 10 de agosto de 2015 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización del Plano Topográfico correspondiente al predio MERCEDES BENZ AC 26 70 A 25.
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio: Nos.3331001-2016-0180/ S-2016-080984 del 5 de Abril de 2016 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P, 00163761 del 11 de Noviembre de 2016 expedido por la empresa CODENSA S.A. E.S.P. y NEDS-5547-2016 del 22 de Agosto de 2016 expedido por la empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P.



168  
169  


REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0364 DEL 23 DE MARZO DE 2017

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

- El oficio N° 4404-085-198 3-2015008277 de fecha 3 de marzo de 2015, expedido por la Aeronáutica Civil, mediante el cual autoriza una altura máxima de cuarenta y cinco (45,00) metros medidos desde la cota 2.551 MSNM.
- Los estudios requeridos la mitigación de impactos por amenazas de remoción en masa Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Los Planos que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, de conformidad con lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 588 de 2015 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

#### ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las

RESOLUCION NO  
EJECUTORIA

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017

*Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.*

gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

#### ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO 16.** Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD en cumplimiento de lo previsto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

**ARTICULO 17.** Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.



169  
170  
CURADURIA URBANA No. 3

REFERENCIA: 16-3-2060

RESOLUCION: 17-3-0384 DEL 23 DE MARZO DE 2017



Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado DAIMLER, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la AC 26 70 A 25, Localidad de Fontibón.

ARTICULO 18. La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibídem).

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana No.3 de Bogotá



- Aprobó: Dra. Claudia Niño Mesa   
Jurídica
- Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Cerrada   
Coordinadora de Urbanismo
- Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez   
Coordinador de Ingeniería
- Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos   
Arquitecto de Urbanismo

FECHA DE EJECUTORIA:

RESOLUCION NO  
EJECUTORIAL

RESOLUCION NO  
EJECUTORIAL

C  
170  
171

REFERENCIA: 11001-3-21-0110

**RESOLUCIÓN No. 11001-3-21-0324 DE MARZO 3 DE 2021**

Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (actual), desarrollo denominado DAIMLER de la localidad de Fontibón.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus modificatorios, el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (actual), desarrollo denominado DAIMLER de la localidad de Fontibón, este despacho expidió a la sociedad DAIMLER COLOMBIA S.A, con NIT 830044266-2, representada legalmente por ALEJANDRO TRUJILLO LEYVA, con cédula de ciudadanía No. 398638 y JUAN PABLO MANOTTAS FIGUEROA, con cédula de ciudadanía No. 79431304, la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 9 de mayo de 2017.

Que el 20 de octubre de 2017 mediante Resolución No. RES 17-3-1371 este Despacho expidió la Modificación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización y designó como constructor responsable al ingeniero civil CAMILO ESCOBAR GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 19261470 y Matrícula Profesional No. 25202-37442.

Que el 22 de noviembre de 2018 mediante Resolución No. RES 18-3-1149, esta curaduría urbana expidió Modificación de la Licencia de Urbanización vigente y designó como nuevo constructor responsable al arquitecto GONZALO PARRA GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79149494 y Matrícula Profesional No. 25202-10854 CND.

Que el 29 de mayo de 2019, mediante la Resolución No. 11001-3-19-0960, se concedió a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A con NIT 800142383-7 vocera del PA denominado FIDEICOMISO VISSANI-FIDUBOGOTÁ S.A, actual titular del derecho real de dominio sobre el predio, la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, ejecutoriada el 9 de mayo de 2017 por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 9 de mayo de 2020.

Que el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691 que considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual queda así:

Arq. Ana María  
Cadena Tobón



*Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (actual), desarrollo denominado DAIMLER de la localidad de Fontibón.*

*"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".*

Que en virtud de la anterior disposición, la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, cuyo término de vigencia fue prorrogado en virtud de la Resolución No. 11001-3-19-0960 de 29 de mayo de 2019 y que se encontraba vigente al 12 de marzo de 2020, fue objeto de ampliación automática en el término de su vigencia en nueve (9) meses adicionales contados a partir de su vencimiento. Así, la citada licencia se encontraba vigente hasta el 9 de febrero del 2021.

Que la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A con NIT 800142383-7 vocera del PA denominado FIDEICOMISO VISSANI-FIDUBOGOTÁ S.A, actual titular del derecho real de dominio sobre el predio, representada legalmente por el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, identificado con cédula de ciudadanía No. 80503834, presentó mediante apoderado y con radicación No. 11001-3-21-0110 del 11 de febrero de 2021 la solicitud de revalidación de la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017.

Que como constructor responsable del proyecto figura el ingeniero civil GONZÁLO PARRA GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79149494 y Matrícula Profesional No. 25202-10854 CND.

Que mediante comunicación del 23 de febrero de 2021, la apoderada ratificó como constructor responsable al ingeniero civil CAMILO ESCOBAR GIRALDO, identificado con cedula de ciudadanía No. 19281470 y portador de la Matrícula Profesional 25202-37442 CND, quien acredita la experiencia requerida y la vigencia de la matrícula profesional.

Que el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, establece:

*"(...) el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra (...) (e)n el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%)".*

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, el 11 de febrero de 2021 se anexó a la solicitud el escrito con el cuadro de áreas donde el constructor responsable de las obras de urbanismo certifica un área ejecutada durante la vigencia de la licencia



Continuación Resolución N° 11001-3-21-0324 de Marzo 3 de 2021

*Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (actual), desarrollo denominado DAIMLER de la localidad de Fontibón.*

vencida de 2048,10 m<sup>2</sup>, un área total de cesiones al distrito de 3932,95 m<sup>2</sup> y un área para ejecutar durante la revalidación de 1884,85 m<sup>2</sup>.

Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1197 del 21 de julio de 2016, antes citado, la solicitud de revalidación cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley y el ingeniero civil CAMILO ESCOBAR GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 19261470 y portador de la Matricula Profesional 25202-37442 CND presentó, como ya se indicó, el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación, y certificó que las obras autorizadas mediante la Resolución No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, se encuentran ejecutadas en un 52%.

Que, consultado el Folio de Matricula Inmobiliaria, el predio no se encuentra inscrito para el mismo efecto plusvalía.

Que según lo dispuesto en el concepto No. 2016EE180436 de fecha 15 de diciembre de 2016 emitido por la Secretaria de Hacienda Distrital, no se exige acreditación del Impuesto de Delineación Urbana para los trámites de revalidación.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, arquitecta ANA MARIA CADENA TOBON,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°** Conceder en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez a la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A con NIT 800142383-7 vocera del PA denominado FIDEICOMISO VISSANI-FIDUBOGOTÁ S.A, actual titular del derecho real de dominio sobre el predio, representada legalmente por el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, identificado con cédula de ciudadanía No. 80503834, una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (actual), desarrollo denominado DAIMLER de la localidad de Fontibón.

**PARÁGRAFO 1°** Hace parte de la presente resolución, la certificación expedida por el constructor responsable (artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015).





Por la cual se concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017, expedida por este despacho para el predio ubicado en la AC 26 70 A 25 (actual), desarrollo denominado DAIMLER de la localidad de Fontibón.

**ARTÍCULO 2°** Establecer como constructor responsable de las obras del desarrollo denominado DAIMLER, al ingeniero civil CAMILO ESCOBAR GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 19261470 y portador de la Matrícula Profesional 25202-37442 CND, según la información contenida en el formulario de solicitud.

**ARTÍCULO 3°** El término de la vigencia de la nueva Licencia de Urbanización que se concede por una sola vez en virtud de la revalidación solicitada, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la Licencia vencida toda vez que el proyecto mantiene las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, es de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 del 2015.

**ARTÍCULO 4°** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del constructor responsable, contenidas en la Licencia de Urbanización No. RES 17-3-0384 de 23 de marzo de 2017 y sus modificaciones del 20 de octubre de 2017 y 22 de noviembre de 2018, se mantienen.

**ARTÍCULO 5°** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4° del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante este despacho y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (art. 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., los

  
Arq. ANA MARÍA CASTAÑA TOBÓN  
Curadora Urbana

Revisó: MCAM  
Elaboró: HARE

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día 15 MAR 2021



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN  
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: VISSANI APARTAMENTOS TORRE 4  
 ESTRATO: 5 No. de unidades de vivienda: 76  
 DIRECCIÓN: CALLE 25B # 71-18  
 CONSTRUCTORA: INVERSIONES PANORAMIA S.A.S.  
 FECHA (dd-mm-aa): 20/02/2023

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO****2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa pilote, la cual consta de pilotes hincados, vigas de cimentación, losa maciza, grava y placa

**2.2. PILOTES** SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes Hincados

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica

Sistema aporticado combinado. Losas de entrepiso macizas con vigas descolgadas.

**2.4. MAMPOSTERÍA****2.4.1. LADRILLO A LA VISTA** SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo de Perforación vertical granformato en fachadas y antepechos según el diseño arquitectónico

**2.4.2. BLOQUE** SI NO

Tipo de bloque y localización:

En muros interiores divisorios y puntos fijos

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES** SI NO

Tipo de división y localización:

Muros en drywall y superboard localizados en ductos y muros interiores

**2.5. PAÑETES**

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Pañete y pintura en fachada y ladrillo a la vista según diseño arquitectónico. Muros internos pañetados, estucados y pintados.

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI  NO





## SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Mampostería con pañete y pintura en antepechos, muros en concreto con repello y pintura y ladrillo a la vista según diseño arquitectónico

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en porcelanato, vinilo, adoquín, gres y/o grama sintética según diseño arquitectónica

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubiertas transitables en placa de concreto pendiente e impermeabilizado, acabado en adoquín, gres, enchapes cerámicos y/o grama sintética según diseño arquitectónico

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto esmaltado con cinta antideslizante

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Reja metálica

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque en concreto estructural e impermeabilizado ubicado en el sótano

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Dos ascensores por torre
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Red de cables y ductos para instalación de camaras
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	De acceso a los sótanos
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zona común
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zona común
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zona común
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zona común
3.8. TURCOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zona común
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Suplencia parcial
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA****4.1.1. CLOSET** SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Closets en aglomerado (según diseño) o similar

124



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:

Puertas entamboradas con marco y cabezal (según diseño) o similar.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Puerta decorada + melamina (según diseño) o similar.

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES: Laminado o similar

4.2.2. HALL'S Laminado o similar

4.2.3. HABITACIONES Laminado o similar

4.2.4. COCINAS Laminado o similar

4.2.5. PATIOS N/A

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Muros en mampostería con pañete y/o pañete seco, estuco y pintura. Muros en concreto con repello, estuco y pintura (Según diseño)

4.3.2. HABITACIONES Muros en mampostería con pañete y/o pañete seco, estuco y pintura. Muros en concreto con repello, estuco y pintura (Según diseño)

4.3.3. COCINAS Muros en mampostería con pañete y/o pañete seco, estuco y pintura. Muros en concreto con repello, estuco y pintura (Según diseño)

4.3.4. PATIOS N/A

4.4. COCINAS Características:

- 4.4.1. HORNO  SI  NO Horno eléctrico o similar
- 4.4.2. ESTUFA  SI  NO Estufa a gas de 4 puestos en vidrio o similar. Para los apartamentos, estufa eléctrica de 2 puestos
- 4.4.3. MUEBLE  SI  NO Muebles de cocina en aglomerado o similar
- 4.4.4. MESÓN  SI  NO Mesón en quartztone o similar
- 4.4.5. CALENTADOR  SI  NO No aplica, proyecto tendrá caldera
- 4.4.6. LAVADERO  SI  NO Prefabricado en fibra

4.5. BAÑOS Características:

- 4.5.1. MUEBLE  SI  NO Muebles de baño en aglomerado o similar
- 4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO Porcelanato o similar
- 4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO Porcelanato o similar, únicamente en zona de ducha
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO División en vidrio, puerta batiente. (según diseño)
- 4.5.5. ESPEJO  SI  NO Espejo sin bisel sobre muro

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 los 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