



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 555 del Decreto 0010 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2005 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 restará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adere, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2005.

FECHA DE RADICACIÓN: 2025-02-28 14:32:00  
CÓDIGO: 221-11-001  
FOLIO: 175-7  
NIT: 9003658  
PROYECTO: GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE		
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S</b>	2. Identificación del solicitante <b>9003658</b>	3. Teléfono <b>3013382174</b>
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>VICTOR ALFONSO MARIN MOTTA</b>	4. Identificación del representante legal <b>90903658</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2025-02-28</b>
6. Dirección <b>KR 23 N° 50 - 65 LOCAL 101</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>grupotmb@gmail.com</b>	8. Teléfono <b>3013382174</b>

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA			
9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO SEVEN GARDENS</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>24 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIPI</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 48 A S N° 29-29/37</b>	13. Localidad - UPZ <b>Tunjuelito - UPZ 42 VENECIA</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>	
14. Estrato <b>2</b>	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA) <b>12</b>	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales, Discapacidad, Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>1427.59</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>448.00</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>1427.59</b>	21. Afectación por fenómenos de ramación en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>	
24. Chip(s)		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) <b>50S40798566</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>2.21% \$ 58.000.000,0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>31 octubre de 2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Exce Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA CENTRAL</b>	Escritura o Contrato número <b>PRIVADO</b>	Fecha <b>30-Mar-2023</b>
31. Tiene Fidejua de administración recursos? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA CENTRAL S.A.</b>	Contrato <b>PRIVADO</b>	Fecha <b>21-Mar-2023</b>

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS			
<ol style="list-style-type: none"> <li>Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.</li> <li>Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.</li> <li>Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.</li> <li>Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.</li> <li>Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.</li> <li>Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.</li> </ol>			
Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<table border="1"> <tr> <td><b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020250027</b></td> <td><b>FECHA</b> <b>8 FEB 2025</b></td> </tr> </table> <p>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 2810 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:</p> <p><b>21 MAR 2025</b></p> <p><i>Edna Carolina Rodríguez</i> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos</p>	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020250027</b>	<b>FECHA</b> <b>8 FEB 2025</b>
<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020250027</b>	<b>FECHA</b> <b>8 FEB 2025</b>		
<p><i>Victor Alfonso Marin Motta</i> Nombre y firma del solicitante</p> <p>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</p>	Observaciones:		

### IMPORTANTE:

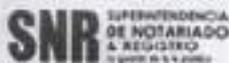
- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir: a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/05 y Art. 2 Decreto Ley 2810/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA
		10-12-2024
		CODIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR: GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS SAS *David Bernal*  
 Nombre del Proyecto: EDIFICIO JEWEL GARDENS

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 96205)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	REVISADO	APROBADO	
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargo, demandas, afectación familiar)	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con las adquisiciones.	a. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia	✓	Adjunto			
	a. 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. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		notas		
5. Cuando el inmueble es el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	a. Anexar formato Certificación de Acreditar Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con pólizas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
6. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
	6. Coadyuvarcia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la instrucción de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar sumario de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(s) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		incomplete		
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		agustar fecha		
	g. Créditos de particulares febes indicar que son para el proyecto, certificados por instalador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar asientos, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de esta última.	✓				
h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	✓					
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de renovación en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigentes. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de renovación en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante esta instancia urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar se igual e inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la caratula urbana.	✓				
	f. Formato: Especificaciones técnicas radicación de documentos para el servicio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por renovación en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	NA				
a. Formato impreso en tamaño oficial, sin tachones y/o contestaciones que todos los campos sean debidamente diligenciados	✓					



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412163282105631338**

**Nro Matrícula: 50S-40798566**

Página 1 TURNO: 2024-466792

Impreso el 16 de Diciembre de 2024 a las 11:13:28 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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGA VEREDA: BOGA

FECHA APERTURA: 07-10-2022 RADICACIÓN: 2022-63367 CON: ESCRITURA DE: 29-09-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO CON AREA DE 448 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.9041 DE FECHA 09-09-2022 EN NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

CRUZ PAVA LUZ STELLA Y SANABRIA VEGA RICARDO ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBALON ASI: POR COMPRA A FAJARDO GUALTERO JONATHAN SMITH POR E. 651 DEL 19-04-2016 NOTARIA 58 DE BOGOTA D.C.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A VASQUEZ PELAEZ ALBEIRO DE JESUS POR E.757 DEL 09-07-2015 NOTARIA 58 DE BOGOTA D.C.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PEREZ AVILA HECTOR JAIRO POR E.1428 DEL 02-05-2011 NOTARIA 57 DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A AVENDAJO DE ARANDA ETELVINA POR E.1410 DEL 16-04-1974 NOTARIA 10 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-164949. OTRA PARTE POR COMPRA A PEREZ CORONEL BEATRIZ Y GARCIA ALDEMAR POR E. 663 DEL 21-04-2016 NOTARIA 58 DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A CASTAVEDA BERNAL HERMENIA EMILIA POR E.1888 DEL 02-10-1987 NOTARIA 57 DE SANTAFE DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-508179.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 48 A SUR #29-29/37 GLOBO DE TERRENO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 164949

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 29-09-2022 Radicación: 2022-63367

Doc: ESCRITURA 9041 del 09-09-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE 508179 Y 164949

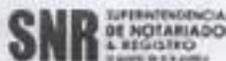
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

A: CRUZ PAVA LUZ STELLA CC# 51571310 X

A: SANABRIA VEGA RICARDO CC# 19141930 X

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 11-12-2024 Radicación: 2024-08403

Doc: ESCRITURA 2600 del 03-10-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$726,074,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2412163282105631338

Nro Matricula: 50S-40798566

Pagina 2 TURNO: 2024-466792

Impreso el 16 de Diciembre de 2024 a las 11:13:28 AM

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

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

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: CRUZ PAVA LUZ STELLA

CC# 51571310

DE: SANABRIA VEGA RICARDO

CC# 19141930

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SEVEN GARDENS

X 830.053.036.3

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reatedi

TURNO: 2024-466792

FECHA: 16-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



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

Certificado generado con el Pin No: 2410254813102915025

Nro Matrícula: 50S-40798566

Página 1 TURNO: 2024-402793

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 11:52:00 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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 07-10-2022 RADICACIÓN: 2022-63387 CON: ESCRITURA DE: 29-09-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----  
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO CON AREA DE 449 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.9041 DE FECHA 08-09-2022 EN NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CRUZ PAVA LUZ STELLA Y SANABRIA VEGA RICARDO ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBARON ASI: POR COMPRA A FAJARDO GUALTERO JONATHAN SMITH POR E. 651 DEL 19-04-2016 NOTARIA 58 DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A VASQUEZ PELAEZ ALBEIRO DE JESUS POR E.757 DEL 09-07-2015 NOTARIA 58 DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PEREZ AVILA HECTOR JAIRO POR E.1426 DEL 02-05-2011 NOTARIA 57 DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A AVENDA'O DE ARANDA ETEL VINA POR E.1410 DEL 15-04-1974 NOTARIA 10 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-164949, OTRA PARTE POR COMPRA A PEREZ CORONEL BEATRIZ Y GARCIA ALDEMAR POR E. 663 DEL 21-04-2016 NOTARIA 58 DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A CASTAEDA BERNAL HERMENCIA EMILIA POR E.1868 DEL 02-10-1987 NOTARIA 57 DE SANTAFE DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-508178.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 48 A SUR #29-29/37 GLOBO DE TERRENO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 164949

**ANOTACION:** Nro 901 Fecha: 29-09-2022 Radicación: 2022-63387

Doc: ESCRITURA 9041 del 08-09-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE 508178 Y 164949

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

A: CRUZ PAVA LUZ STELLA CC# 51571310 X

A: SANABRIA VEGA RICARDO CC# 19141930 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***



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

**Certificado generado con el Pin No: 2410254813102915025**

**Nro Matricula: 50S-40798566**

Página 2 TURNO: 2024-402793

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 11:52:00 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

USUARIO: Realtach

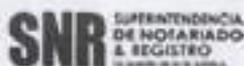
TURNO: 2024-402793

FECHA: 25-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 210818630146655900**

**Nro Matrícula: 50S-508179**

Página 1 TURNO: 2021-312534

Impreso el 18 de Agosto de 2021 a las 02:58:09 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-06-1979 RADICACIÓN: 79-41292 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 31-05-1979

CODIGO CATASTRAL: AAA0016BLFZCOD CATASTRAL ANT: BS.488S.293

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL BLOQUE # 26- O SEA LA PARCELA # 465 QUE ESTE LOTE LLEVARA EL NOMBRE DE LA TRIBUNA SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BOSA CON UNA EXTENSION SUPERFICIA DE 300 V2 PARCELA QUE MIDE 9.60 MTRS DE FRENTE CON EL CALLEJON # 51 POR 20 MTRS DE FONDO Y SE ENCUENTRA COMPENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS POR EL NORTE CON EL CALLEJON # 51 POR EL OCCIDENTE CON LA PARCELA # 465 POR EL SUR CON LA PARCELA 474 Y POR EL ORIENTE CON LA PARCELA 464.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 48A SUR 29 29 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 48A S 29-29

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-05-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2694 del 07-05-1949 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: NAVAS PARDO PEDRO

A: PEDRAZA DE SANCHEZ FILOMENA

A: SANCHEZ GALVIS LUIS ARTURO

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-09-1981 Radicación: 81-81837

Doc: ESCRITURA 4067 del 07-09-1981 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: PEDRAZA DE SANCHEZ FILOMENA



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

**Certificado generado con el Pin No: 210818630146655900**

**Nro Matricula: 50S-508179**

Página 2 TURNO: 2021-312534

Impreso el 18 de Agosto de 2021 a las 02:58:09 PM

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

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

DE: SANCHEZ GALVIS LUIS ARTURO

A: SANCHEZ GALVIS LUIS ARTURO

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-09-1994 Radicación: 1994-82687**

Doc: ESCRITURA 475 del 04-05-1994 NOTARIA UNICA de GUATAVITA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 160 ADJUDICACION SUCESION COMUN Y PROINDIVISO

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

DE: SANCHEZ LUIS ARTURO

A: SANCHEZ PEDRAZA AURORA

CC# 41407347

A: SANCHEZ PEDRAZA CIELO ESMERALDA

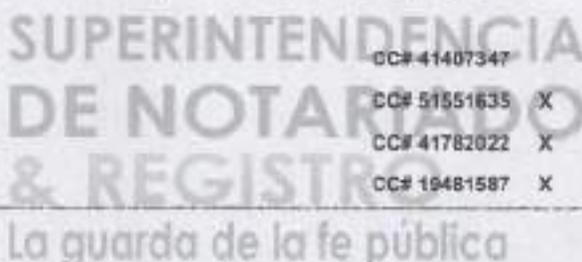
CC# 51551635 X

A: SANCHEZ PEDRAZA GLORIA ISABEL

CC# 41782022 X

A: SANCHEZ PEDRAZA JOSE ECCEHOMO

CC# 19481587 X



**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-11-1995 Radicación: 1995-83128**

Doc: ESCRITURA 10185 del 23-10-1995 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ PEDRAZA AURORA

CC# 41407347

DE: SANCHEZ PEDRAZA CIELO ESMERALDA

CC# 51551635

DE: SANCHEZ PEDRAZA GLORIA ISABEL

CC# 41782022

DE: SANCHEZ PEDRAZA JOSE ECCEHOMO

CC# 19481587

A: CASTAIEDA BERNAL HERMENIA EMILIA

CC# 41517554 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-11-1997 Radicación: 1997-104006**

Doc: ESCRITURA 1888 del 02-10-1997 NOTARIA 57 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTAIEDA BERNAL HERMENIA EMILIA

CC# 41517554

A: GARCIA ALDEMAR

CC# 19076828 X

A: PEREZ CORONEL BEATRIZ

CC# 41707519 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-2000 Radicación: 2000-70892**

Doc: ESCRITURA 3831 del 12-09-2000 NOTARIA 31 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: GARCIA ALDEMAR

CC# 19076828 X

DE: PEREZ CORONEL BEATRIZ

CC# 41707519 X





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

**Certificado generado con el Pin No: 210818630146655900**

**Nro Matricula: 50S-508179**

Página 4 TURNO: 2021-312534

Impreso el 18 de Agosto de 2021 a las 02:58:09 PM

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2021-312534

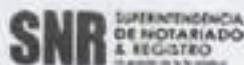
FECHA: 18-08-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 210818380746656993**

**Nro Matrícula: 50S-164949**

Página 1 TURNO: 2021-312559

Impreso el 18 de Agosto de 2021 a las 03:07:30 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 13-08-1973 RADICACIÓN: 7367311 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 08-08-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0016BLEPCOD CATASTRAL ANT: 48B-S-29 14

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERREQUE QUE FORMA PARTE DEL BLOQUE #26 O SEA LAS PARCELAS 475 Y 466 DEL PLANO DE LA PARCELACION CLARET Y LAS EDIFICACIONES EN EL EXISTENTES QUE TIENE UNA CABIDA DE 400 VARAS CUADRADAS CON 12.80 METROS DE FRENTE, POR EL CAMELLON # 51 POR 12.00 METROS DE FONDO DISTINGUIDA LA FINCA CON EL NUMERO 29-43 DE LA CALLE 61 Y ALINDERADA ASI NORTE CON EL CAMELLON #51, POR EL OCCIDENTE, CON LAS PARCELAS #467 Y 466 POR EL SUR, CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR, SERAFIN ALVAREZ O SEA LA MITAD DEL LOTE QUE SE RESERVO EL CITADO VENDEDOR Y POR EL ORIENTE, CON LAS PARCELAS #465 Y 474.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

3) CL 48A SUR 29 37 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 48A S 29 43 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 48 A SUR 29-43 EL UVAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-11-1954 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3484 del 23-07-1954 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALVAREZ B SERAFIN

X

A: ROLDAN BENIGNO

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-11-1960 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 249 del 08-08-1960 NOTARIA de VILLETA

VALOR ACTO: \$8,700

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA

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

DE: ROLDAN BENIGNO



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

**Certificado generado con el Pin No: 210818380746656993**

**Nro Matricula: 50S-164949**

Página 2 TURNO: 2021-312559

Impreso el 18 de Agosto de 2021 a las 03:07:30 PM

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

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

**A: AVENDAIO DE ARANDA ETELVINA**

**CC# 21105772 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-05-1974 Radicación: SN**

Doc: ESCRITURA 1410 del 16-04-1974 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$130,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: AVENDAIO DE ARANDA ETELVINA

CC# 21105772

**A: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO**

**CC# 17075837 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-05-1974 Radicación: SN**

Doc: ESCRITURA 1410 del 16-04-1974 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$92,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO

CC# 17075837 X

**A: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA"**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-10-1975 Radicación: 75071964**

Doc: ESCRITURA 3757 del 30-09-1975 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO

CC# 17075837 X

**A: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA"**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-1983 Radicación: 8344487**

Doc: ESCRITURA 533 del 06-03-1983 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$92,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

**A: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO**

**CC# 17075837 X**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-05-1983 Radicación: 8344487**

Doc: ESCRITURA 533 del 06-03-1983 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA



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

**Certificado generado con el Pin No: 210818380746656993**

**Nro Matrícula: 50S-164949**

Página 3 TURNO: 2021-312559

Impreso el 18 de Agosto de 2021 a las 03:07:30 PM

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

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

**A: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO**

**CC# 17075837 X**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-10-1984 Radicación: 84121201**

Doc: ESCRITURA 2916 del 25-09-1984 NOTARIA 10 de BOGOTA

**VALOR ACTO: \$300,000**

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO

**CC# 17075837 X**

**A: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" .SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA**

**NIT# 99999034**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-12-1990 Radicación: 1990-69798**

Doc: ESCRITURA 2335 del 23-08-1990 NOTARIA 10 de BOGOTA

**VALOR ACTO: \$300,000**

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

**A: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO**

**CC# 17075837 X**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-12-1993 Radicación: 87404**

Doc: ESCRITURA 3983 del 30-11-1993 NOTARIA 10 de BOGOTA

**VALOR ACTO: \$3,619,000**

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO

**CC# 17075837 X**

**A: SERVICIO NACIONAL DE APRENDISAJE SENA**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-09-2008 Radicación: 2008-89353**

Doc: ESCRITURA 1757 del 15-09-2008 NOTARIA 10 de BOGOTA D.C.

**VALOR ACTO: \$3,619,000**

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" .SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

**NIT# 99999034**

**A: PEREZ AVILA HECTOR JAIRO**

**CC# 17075837 X**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-05-2011 Radicación: 2011-42252**

Doc: ESCRITURA 1426 del 02-05-2011 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

**VALOR ACTO: \$106,862,000**

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 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 SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210818380746656993**

**Nro Matricula: 50S-164949**

Página 5 TURNO: 2021-312559

Impreso el 18 de Agosto de 2021 a las 03:07:30 PM

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

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

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

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2021-312559

FECHA: 18-08-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB



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

### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

La sociedad \_\_\_\_\_ con NIT \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, con representante legal \_\_\_\_\_ mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ quien para efectos de éste contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y por la otra parte \_\_\_\_\_ mayor de edad y con domicilio en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la Cédula de Ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ quien para efectos de este contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA de bien inmueble, en adelante la promesa, se regirá por la siguiente cláusulas:

**PRIMERA. -OBJETO:** El **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste promete comprar el bien inmueble que se describe a continuación:

\_\_\_\_\_ Propiedad Horizontal, ubicado en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, \_\_\_\_\_. El \_\_\_\_\_ tiene un área de \_\_\_\_\_ y su matrícula inmobiliaria es el número \_\_\_\_\_ y sus linderos y demás especificaciones obran dentro de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la NOTARIA \_\_\_\_\_ de Bogotá, mediante la cual el **PROMITENTE VENDEDOR** hizo la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que no obstante la descripción anterior del inmueble la promesa de venta se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDA. -TITULO:** El inmueble anterior fue adquirido por el **PROMITENTE VENDEDOR** mediante compra del terreno con matrícula inmobiliaria N. \_\_\_\_\_ como consta en la Escritura Publica No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C. La construcción del edificio del promitente vendedor fue sometida a Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a la Escritura Publica \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C.

**TERCERA. -PRECIO:** El precio de Venta prometido es la suma de (\$ \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ de Pesos M/L que el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al  
**PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**CUARTA. - FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN:** Las partes aquí presentes, acuerdan firmar escritura pública de compraventa el próximo \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C. a las \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** La fecha de Escritura puede variarse de común acuerdo entre las partes.

**QUINTA. -CLAUSULA PENAL:** EL **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR** acuerdan como cláusula penal por incumplimiento

**SEXTA. -PRORROGA:** El plazo para la celebración de la Escritura Pública de Compraventa, como los valores del negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito.

**SEPTIMA. - ENTREGA:** la entrega efectiva, real y material del inmueble se efectuará por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR** a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, fecha desde la cual serán por cuenta del comprador los gastos del apartamento tales como: administración, impuestos prediales y otros.

En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a través de la cual se de cumplimiento a esta Promesa el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga frente al **PROMITENTE COMPRADOR** a entregar el inmueble al **PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. A paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, a salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o

acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al **PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al **PROMITENTE COMPRADOR**.

**OCTAVA. -ENTREGA DE BIENES DE USO Y GOCE COMUN:** Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio, tales como zona de recreación y salón comunal, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. En la entrega se incluirán los documentos garantía de los equipos técnicos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**NOVENA. -PAGO DE IMPUESTO PREDIAL: EL PROMINENTE VENDEDOR** cancelará la totalidad del impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de la venta.

**DECIMA. -DESENGLOBE DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a efectuar los trámites ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro, correspondientes al desenglobe del inmueble objeto de la venta.

**DECIMA PRIMERA. -SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** realizará todos los trámites requeridos para el saneamiento del inmueble objeto de la venta, antes de la entrega de este.

**DECIMA SEGUNDA. -VALORIZACION:** la valorización solo podrá ser asumida por el comprador cuando se tenga el derecho de dominio o sea el poseedor del inmueble al momento de la de la asignación del gravamen, de lo contrario dicha valoración será asumida por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

**DECIMA TERCERA. -GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre el **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR**. Los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos será por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**DECIMA CUARTA. -MERITO EJECUTIVO:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en el contraídas.

**DECIMA QUINTA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMINENTE VENDEDOR** se obliga a entregar las unidades de vivienda con los servicios públicos de energía, gas, acueducto y alcantarillado de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 10 de la Ley 66 de 1968 que indica "La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el superintendente bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización."

**DECIMA SEXTA. TERMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: EL PROMINENTE VENDEDOR** se obliga con el **PROMINENTE COMPRADOR** a dar una garantía legal por el bien inmueble de estabilidad de obra por el término de diez (10) años y para los acabados un (1) año de acuerdo a lo estipulado en el Título III GARANTÍAS Capítulo I De Las Garantías Artículo 8 Término de la garantía Legal de la Ley 1480 de 2011

**DÉCIMA SEPTIMA. CESION:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contrato concedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

**DECIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de esta promesa de compraventa, las direcciones de notificación del **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR** serán las siguientes:

**PROMITENTE VENDEDOR** \_\_\_\_\_  
**PROMITENTE COMPRADOR** \_\_\_\_\_

Para constancia el presente contrato se firma en la Ciudad de Bogotá a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, en dos ejemplares del mismo valor.

**EI PROMITENTE VENDEDOR** **EL PROMITENTE COMPRADOR**

NOTARÍA \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO \_\_\_\_\_

FORMATO DE CALIFICACIÓN \_\_\_\_\_

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

REFERENCIA CATASTRAL MATRIZ: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_

NOMBRE O DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: \_\_\_\_\_

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA \_\_\_\_\_

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN CODIGO

COMPRAVENTA \$

CONSTITUCION DE HIPOTECA \$

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI \_\_\_ NO \_\_\_ SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

ACTO I - COMPRAVENTA \_\_\_\_\_

EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO \_\_\_\_\_

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE  
COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO  
AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO SEVEN GARDENS

NIT. 830.053.036-3

FIDEICOMITENTE GERENTE - CONSTRUCTOR \_\_\_\_\_

GRUPOTMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S. NIT. 900.788.175-7

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES): \_\_\_\_\_

A: \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_

ACTO II - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA \_\_\_\_\_

DE: \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_

A: BANCO XXXXXXXXXXXX NIT. \_\_\_\_\_

En la Ciudad de Bogotá, departamento de Cundinamarca en la República de  
Colombia a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año Dos  
Mil Veintidós (2024), al despacho de la Notaría \_\_\_\_\_, de la cual  
es Notaría Titular \_\_\_\_\_ se otorga la escritura pública que se  
consigna en los siguientes términos:

**ACTO I – COMPRAVENTA:** \_\_\_\_\_

Comparecieron con minuta escrita:

(i) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con cédula de extranjería número \_\_\_\_\_, quien obra como **APODERADO ESPECIAL** de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, según **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** otorgado por **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 de Medellín, Representante Legal de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, adjuntos para su protocolización, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS** identificada con el **NIT. xxxxxxxxxxxx**, constituido mediante Escritura Pública \_\_\_\_\_, patrimonio autónomo que en adelante se denominará **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO.** \_\_\_\_\_

(ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula \_\_\_\_\_, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación legal de la sociedad **GRUPOTMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.** identificada con el NIT. 90.788.175-7, sociedad comercial \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se conformó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS** y quien para efectos del presente contrato tendrá la calidad de **GERENTE – CONSTRUCTOR** del proyecto inmobiliario denominado **SEVEN GARDENS PROPIEDAD HORIZONTAL** el cual se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal; y

(iii) \_\_\_\_\_ mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en \_\_\_\_\_, identificado(a)(s) con cédula (s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre y representación, quien(es) para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

Hemos convenido celebrar por este instrumento público contrato de compraventa, que se registrará por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las cláusulas que a continuación se indican, previos los siguientes considerandos: -----

**PRIMERA:** Que mediante escritura pública número -----

-----, se celebró entre el señor ----- como FIDEICOMITENTE APORTANTE, la sociedad -----, como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, -----, como FIDEICOMITENTE aportantes de recursos monetarios y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como LA FIDUCIARIA, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SEVEN GARDENS, conformado por el inmueble ubicado en la Calle 48ª sur # 29 - 29, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número ----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. --

**SEGUNDA:** Que Mediante el Acto Primero de la Escritura Pública -----

-----, para incrementar el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SEVEN GARDENS.

**TERCERA:** Se realizó el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura -

----- del proyecto antes citado del proyecto inmobiliario SEVEN GARDENS

**CUARTA:** Que a través de la Escritura Pública número se transfirió a título de Fiducia Mercantil el inmueble identificado con las matrícula inmobiliaria número ---

-----, **QUINTA:** De acuerdo con lo anterior, el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SEVEN GARDENS cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es titular del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. -----, de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bogotá y de acuerdo con lo establecido en el Art. 738 y siguientes del Código Civil Colombiano.

**SEXTA:** Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, suscribió (eron) un contrato de promesa de compraventa en calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(S)**, con la sociedad \_\_\_\_\_ en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, en virtud del cual éste último se obligó a transferir a título de venta a favor de(l) (los) promitente (s) comprador(a) (es) y éste (estos) se obligó (aron) a comprar a aquel, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre (el) (los) inmueble(s) que se describen y alinderan en la cláusula primera de este acto, los cuales son de propiedad del **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS**. \_\_\_\_\_

**SEPTIMA:** EL **TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO**, es decir el **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS** cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, celebra la presente transferencia, cumpliendo con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**, mediante el contrato de fiducia mercantil antes citado y teniendo en cuenta la calidad de propietario fiduciario del derecho de dominio del lote sobre el cual se desarrolla el citado proyecto inmobiliario. \_\_\_\_\_

Previos los anteriores considerandos las partes acuerdan las siguientes: \_\_\_\_\_

#### CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO:** EL **TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** es decir el **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS**, cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, celebra la presente venta teniendo en cuenta la calidad de propietario fiduciario del derecho de dominio del lote sobre el cual se desarrolla el citado proyecto inmobiliario y en cumplimiento con la Instrucción impartida por **EL GERENTE- CONSTRUCTOR**, por este instrumento transfiere a título de **COMPRAVENTA**, a favor de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **APARTAMENTO \_\_\_\_\_ UBICADO EN LA \_\_\_\_\_, EN EL MUNICIPIO DE BOGOTÁ**, sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ Notaria \_\_\_\_\_ del Circulo Notarial de Bogotá, determinado(s) y alindado(s), en forma particular y general, así: **APARTAMENTO \_\_\_\_\_ UBICADO EN LA \_\_\_\_\_, EN EL MUNICIPIO DE BOGOTÁ**

El inmueble antes descrito se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y catastral matriz No. \_\_\_\_\_

**Parágrafo primero:** No obstante la mención de cabida y linderos el (los) inmueble(s) objeto de esta venta, se transferirá(n) como cuerpo cierto, y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar a conformidad. \_\_\_\_\_.

**Parágrafo segundo:** El proyecto **SEVEN GARDES** le correspondió el número de radicación N. 21085 del 29 de ABRIL de 2024 otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat

**CLÁUSULA SEGUNDA.- LINDEROS GENERALES:** El (los) inmueble(s) que se promete(n) en venta mediante este contrato, hace(n) parte del Proyecto denominado SEVEN GARDENS, que se construye sobre el Lote Ubicado en la \_\_\_\_\_ en el Municipio de Bogotá, con un área de \_\_\_\_\_ M2, conforme a lo previsto en la escritura pública No. \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_, y las siguientes medidas y linderos: -

POR EL ORIENTE: \_\_\_\_\_; POR EL OCCIDENTE \_\_\_\_\_; POR EL SUR \_\_\_\_\_; POR EL NORTE \_\_\_\_\_

A este inmueble le corresponde la Referencia Catastral número \_\_\_\_\_ y matrícula inmobiliaria matriz \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA TERCERA. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** La enajenación de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) en el presente contrato, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada copropietario, sino conforme al Régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s), el derecho de copropiedad en los porcentajes señalados para cada uno de el(los) inmueble(s), en éste último, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del año dos mil uno (2.001) y en el Reglamento de Copropiedad protocolizado mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_

-----; la cual se encuentra debidamente registrada. -----

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

**CLÁUSULA CUARTA.- TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** El FIDEICOMISO SEVEN GARDENS adquirió el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario **SEVEN GARDENS PROPIEDAD HORIZONTAL**, así: -----

a) Inicialmente, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO SEVEN GARDENS adquirió el lote de terreno identificados con el folio de matrícula inmobiliaria N. ----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil irrevocable efectuada por el señor ----- en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, mediante la escritura pública ----- Notaria ----- del Círculo de Bogotá, debidamente registrada. -----

**CLÁUSULA QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio total de el(los) inmueble(s) objeto de venta es la suma de -----  
**PESOS (\$ ----- )** MCTE, los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

1. La suma de ----- **PESOS (\$ ----- )** MONEDA LEGAL, que EL FIDEICOMISO declara tener recibidos de -----, a su entera satisfacción. -----

2. El saldo, es decir la suma de -----

**PESOS MONEDA LEGAL (\$** \_\_\_\_\_ **)**, con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, por **BANCO** \_\_\_\_\_ **S.A.**, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s), en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento. -----

**Parágrafo primero:** Desde la fecha de suscripción de la presente escritura pública y hasta la fecha del desembolso del crédito aprobado, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará (n) a **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, intereses sobre el monto del desembolso a la tasa del UNO por ciento (1,00%) mensual vencido. Pasados los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la presente escritura y hasta la fecha de abono efectivo de la parte del valor de la transferencia a ser financiada por **BANCO XXXXXXXX S.A**, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) intereses moratorios a la orden del **GERENTE - CONSTRUCTOR** liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia. -----

**Parágrafo segundo:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) desde ya a **BANCO XXXXXXXX S.A**, para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente al **FIDEICOMISO**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo, o en su defecto, mediante el pago directo, girando el excedente si lo hubiere a favor de este último. -----

**Parágrafo tercero:** En el evento en que **BANCO XXXXXXXX S.A** haga el desembolso del préstamo por un menor valor, la diferencia del mismo será cancelada directamente al **FIDEICOMISO** con recursos propios por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** dentro de los quince (15) días calendario siguientes al desembolso con sus respectivos intereses. -----

**Parágrafo Cuarto:** Si por cualquier circunstancia el **BANCO XXXXXXXX S.A**, no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, se constituirá(n) en deudores del **FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada o la presente compraventa se rescindirán de mutuo acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya conocido la negativa del desembolso y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, reconocerá(n) una suma igual a la pactada como arras. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato, sumas que

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la presente compraventa. En todo caso cualquier proceso judicial que se deba iniciar quien se obliga a su ejecución es el **GERENTE - CONSTRUCTOR**. \_\_\_\_\_

**Parágrafo Quinto:** No obstante, el precio y la forma de pago pactada, las partes renuncian a la condición resolutoria derivada del presente contrato, haciendo por tanto la presente transferencia a título de compraventa firme e irresoluble. \_\_\_\_\_

**Parágrafo Sexto:** Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Art. 61 de la Ley 2010 de 2019 por lo que, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma manifiestan: Que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN para determinar el valor real de la transacción. \_\_\_\_\_

ESTA DECLARACION SE HACE DE MANERA LIBRE Y ESPONTANEA POR PARTE DE NOSOTROS LOS COMPARECIENTES SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DEL NOTARIO \_\_\_\_\_

**Parágrafo Séptimo:** EL(LS) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que está(n) adquiriendo el (los) inmueble(s), objeto de este contrato, provienen de actividad lícita y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente con la recepción o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal colombiana. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA SEXTA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES: EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** garantiza que el (los) inmueble(s) objeto de la presente contrato de compraventa es (son) de su plena y exclusiva propiedad, que no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente y en la actualidad lo(s) posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra(n) libre(s) de todo tipo de limitaciones o condiciones, hipotecas, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones y en

sociedad, dará aviso a través de comunicación escrita dirigida **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en donde señalarán fecha, hora y entrega. \_\_\_\_\_

**Parágrafo Primero:** Se deja expresa constancia de que el (los) inmueble(s) objeto de la presente venta se entregará(n) por parte de **EL GERENTE - CONSTRUCTOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. En el evento que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **GERENTE - CONSTRUCTOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del **EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** ni de **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, ni genere ningún tipo de indemnización. \_\_\_\_\_

**Parágrafo Segundo:** La entrega y recibo del (los) inmueble(s) como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del proyecto inmobiliario **SEVEN GARDENS**, por ser estos indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación del conjunto e imprescindibles para su uso o de disfrute de los bienes privados, y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, conforme lo estipula la Ley 675 de 2001. \_\_\_\_\_

**Parágrafo Tercero:** Los bienes no esenciales fueron entregados el día que se llevó a cabo la realización de la primera asamblea de copropietarios del proyecto inmobiliario **SEVEN GARDENS**.

**Parágrafo Cuarto:** No obstante el término convenido para la entrega, **EL GERENTE - CONSTRUCTOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega de el (los) inmueble(s) objeto de venta en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL GERENTE- CONSTRUCTOR**, o por solicitud de reformas a los inmuebles de más del veinticinco por ciento (25%) de **LOS ADQUIRENTES**, se exonera a **EL GERENTE -CONSTRUCTOR** de cualquier tipo de responsabilidad frente a la imposibilidad de realizar la entrega de los inmuebles señalados en la cláusula primera de este contrato; eventos que se notificaran por escrito a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. \_\_\_\_\_

**Parágrafo Quinto:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las

reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL GERENTE -CONSTRUCTOR**, en calidad de constructora de conformidad con la ley.

**Parágrafo Sexto:** No obstante la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquieren; razón por la cual, con la suscripción del presente instrumento exoneran expresamente al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia.

**Parágrafo Séptimo:** Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada probada o atribuyendo razones de carácter personal, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O VENDEDOR**, o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**Parágrafo Octavo:** **EL CONSTRUCTOR - ENAJENADOR** se compromete a tramitar el desenglobe de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital

**CLÁUSULA OCTAVA.- PAZ Y SALVO, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** **EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** transfiere el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. En consecuencia, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al (los) inmueble(s) a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa. \_\_\_\_\_

**Parágrafo:** Son de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la suscripción de la presente escritura pública, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

---

**CLÁUSULA NOVENA.- SERVICIOS PUBLICOS: EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** pagó a las empresas de energía, gas acueducto y alcantarillado, los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores. ———

**EL GERENTE -CONSTRUCTOR** la sociedad **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.** entrega el (los) inmueble(s) dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto del servicio de instalación de línea telefónica **EL GERENTE - CONSTRUCTOR** solicitó a la Empresa de Telecomunicaciones la disponibilidad de la respectiva línea, pero no se compromete a la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas serán cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la Empresa de Telecomunicaciones. En todo caso **EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** no es responsable si la Empresa de Telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad del **EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** se limitó a la radicación del proyecto, las solicitudes respectivas y la construcción por parte del **GERENTE-CONSTRUCTOR** de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de Telecomunicaciones. ———

---

**Parágrafo Primero:** El valor de la conexión de energía eléctrica (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG - números 108 de 1997 y 225 de 1997.

**Parágrafo Segundo:** El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG - número 108 de 1997.

**CLÁUSULA DÉCIMA.- REFORMAS TOTALES O PARCIALES:** Las partes manifiestan de manera expresa que en caso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato, **EL GERENTE - CONSTRUCTOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, como tampoco responderán por

garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** solo responderán por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL GERENTE -CONSTRUCTOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas al (los) inmueble(s) que no hayan sido efectuados por él mismo. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: EL GERENTE – CONSTRUCTOR** cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la presente escritura pública de compraventa, el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) de impuestos de gobernación, impuesto de registro y derechos de inscripción por la presente compraventa, y el ciento por ciento (100%) de los gastos notariales, impuesto de registro y derechos de inscripción en el registro generados con ocasión a la constitución de hipoteca para la compra del inmueble objeto de la transferencia, serán asumidos por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. – TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR.** Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del proyecto denominado **SEVEN GARDENS**, se basarán en la siguiente distinción:

**DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE.** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones localivas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** proceda con las reparaciones pertinentes.

**1. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falla de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del(los) inmueble(s).

entendiendo que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término.

2. La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble, siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** siga(n) las recomendaciones establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l)(los) inmueble(s) por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**Parágrafo Primero:** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas, legales y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

**Parágrafo Segundo:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete a **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** respecto de vicios ocultos o redbitorios que afecten al inmueble.

**DÉCIMA TERCERA. - CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:**  
Con la suscripción del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL GERENTE – CONSTRUCTOR**, por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**DÉCIMA CUARTA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA CENTRAL 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 no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL GERENTE – CONSTRUCTOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado **"SEVEN GARDENS"**, 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.

Presente(s) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en \_\_\_\_\_, identificado(s) con cédula (s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, en su calidad de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiestan que: \_\_\_\_\_

- a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción.
- b) Declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado **SEVEN GARDENS** y se obliga a cumplir las normas que lo rigen.
- c) Conoce(n) la existencia de la casa modelo y permitirá(n) el libre acceso a dicho inmueble, igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto.
- d) Declara(n) conocer y aceptar que con el otorgamiento del presente instrumento **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con relación a los inmuebles objeto de este contrato.
- e) Renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega de el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta.
- f) Acepta que la sociedad **GRUPOTMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, GERENTE Y CONSTRUCTOR** cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles para efectuar los arreglos de el(los) inmueble(s) que haya(n) sido registrados en

el Acta de Entrega y para gestionar la agilizaci3n en la instalaci3n de servicios p3blicos, en el evento en que llegado el t3rmino inicialmente se3alado, tales servicios no hubieren sido instalados.

- g) Conoce(n) que **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO**, se reserva la facultad de corregir errores en el reglamento de propiedad horizontal al que fue sometida el proyecto **SEVEN GARDENS** hasta vender la 3ltima unidad y hacer modificaciones de unidades no transferidas, siempre que las mismas no alteren la seguridad ni salubridad del Conjunto, ni afecte el 3rea adquirida de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. As3 mismo, en el evento de que cualquier entidad que controle, vigile o tenga injerencia en la propiedad horizontal o que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al constructor alguna modificaci3n al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de sus funciones o del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad de ventas, se entiende que los futuros copropietarios autorizan, sin ninguna objecci3n y sin necesidad de consulta previa, a menos que dichos cambios obedezcan a ajustes en el 3rea adquirida, a **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, para la modificaci3n del mismo, previa obtenci3n de la licencia de construcci3n que apruebe las modificaciones y si el cambio es respecto de 3rea adquirida autorizaci3n del propietario en dicho sentido. Si es del caso, **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, se reserva el derecho de modificar el reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de solicitar autorizaci3n expresa a los copropietarios del proyecto **SEVEN GARDENS** a menos de que las modificaciones o reformas obedezcan a temas de 3rea de las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario.
- h) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** no particip3 en el desarrollo del proyecto **SEVEN GARDENS** ni como constructor, ni como interventor, ni como enajenador ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinaci3n del punto de equilibrio que se requiri3 para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jur3dica y financiera del mismo. As3 mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcci3n y entrega material de los inmuebles objeto de esta compraventa no corresponden ni al **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS** ni a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** Como consecuencia de lo anterior, no puede imput3rsele responsabilidad alguna a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores, pues en su condici3n de vocera y

administradora del FIDEICOMISO SEVEN GARDENS, y en desarrollo del objeto del contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del citado Fideicomiso únicamente administra los recursos vinculados, permite a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el desarrollo del citado proyecto en el bien inmueble propiedad del Fideicomiso y transfiere las unidades resultantes del mismo a los adquirentes, en su calidad de propietario fiduciario.

- i) Declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS** por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del referido **FIDEICOMISO**.
- j) Que bajo la gravedad de juramento declara (n) que los dineros con los que ha (n) pagado el precio pactado para la(s) unidad(es) privada(s) que adquiere (n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y/o al **FIDEICOMISO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, al **FIDEICOMISO** y a **EL GERENTE – CONSTRUCTOR**; así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga (n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

Presente, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación legal de la sociedad **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.** identificada con el NIT. 900.788.175-7, sociedad comercial con domicilio principal en Bogotá, constituida mediante documento privado \_\_\_\_\_, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se conformó el patrimonio

autónomo denominado **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS** y quien para efectos del presente acto jurídico tendrá la calidad de **GERENTE** y **CONSTRUCTOR** del proyecto **SEVEN GARDENS**, por el presente instrumento público manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo entre otras las siguientes: \_\_\_\_\_

- a. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del (los) inmueble(s) vendido(s) por este contrato, en los términos de ley.
- b. Responder ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la construcción y terminación del proyecto **SEVEN GARDENS**, así como por el desarrollo y las especificaciones de los bienes resultantes de la misma, por la calidad de los materiales, por la entrega material del(los) inmueble(s), por la estabilidad de la obra y en general por todas las obligaciones que se deriven de la construcción.
- c. Entregar el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, el día indicado en la cláusula séptima del presente instrumento público, a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, por las Empresas de teléfono, energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. La entrega de los bienes de uso exclusivo, y los bienes comunes de uso y goce general serán entregados de acuerdo a los parámetros en la ley 675 de 2.001.
- d. **EL VENDEDOR** se compromete a tramitar el desenglobe de la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato ante la Unidad Administrativa de catastro Distrital, en el momento que efectúe la última venta de el(los) inmueble(s) que conforma el proyecto **SEVEN GARDENS**, del cual hace(n) parte. \_\_\_\_\_
- e. Declara indemne a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SEVEN GARDENS** por cualquier reclamo derivado de la calidad de la construcción del proyecto. \_\_\_\_\_
- f.

ACTO II

0219 - HIPOTECA ABIERTA

HIPOTECA- BANCO XXXXX S.A.

**CLÁUSULA ESPECIAL 1:** Se deja constancia por parte del **EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** y del **EL GERENTE -CONSTRUCTOR** que el proyecto **SEVEN GARDENS**, cuenta con una Administración y como al momento de la firma del presente instrumento, se trata de una vivienda nueva que no se ha entregado previamente, no se han causado las expensas que exige el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto. -----

Por lo tanto, mediante el presente instrumento se protocoliza certificado expedido por el administrador en el que consta que no se ha generado pago de expensas por el inmueble objeto de la transferencia. Presente los compradores manifiestan que conocen y aceptan que el inmueble que adquieren no ha generado pago de expensas y que exoneran al notario de toda responsabilidad por esta manifestación. -----

**CLAUSULA ESPECIAL 2:** LAS PARTES manifiestan que para efectos de la presente escritura se está utilizando el PAZ Y SALVO del globo mayor en el cual fue construida la vivienda conforme al artículo 27 de la ley 14 de 1983. Que a la fecha de la presente escritura no existe referencia catastral individual y por tanto no existe saldo en el impuesto predial. Que si al momento de realizar el riego de las diferentes unidades privadas por parte del IGAC, se genera algún saldo en el predial de las unidades privadas objeto de este contrato, queda claro que este saldo se genera con posterioridad a la presente escritura y por tanto será asumido por el(los) comprador(es). -----

**CLÁUSULA NOTARIAL: SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA DE FAMILIA A EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) - LEY 258 DE 1996 MODIFICADO LEY 854 DE 2003:** El suscrito notario en cumplimiento a lo ordenado por la ley 258 del 17 de enero de 1.996, sobre la afectación a vivienda familiar, le pregunto al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Bajo la Gravedad del Juramento acerca de si es casado, si tiene Vigente la Sociedad Conyugal, Unión Marital de Hecho, y si posee algún bien afectado a vivienda familiar. El(la)(los) compareciente(s) respondió(eron) que su estado civil es de \_\_\_\_\_

Que \_\_\_\_\_ tiene otro bien afectado a vivienda familiar y que \_\_\_\_\_ afecta a vivienda familiar el bien inmueble que acaba de adquirir. El Notario advirtió a los contratantes

que la ley establezca que "Quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

**CLAUSULA AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** Las partes intervinientes en el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 y el decreto 1579 de 2012, solicitamos y aceptamos que dentro del trámite de otorgamiento y registro de la presente escritura pública ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se está surtiendo ante esta Notaría, se nos notifique o comunique cualquier decisión o requerimiento por medio del correo electrónico que se relaciona abajo de nuestras respectivas firmas, en señal de consentimiento: =====

**INFORMADOS LOS USUARIOS** manifiestan que el registro de esta escritura lo harán de manera FÍSICA (X) O VIRTUAL ( ). Se informa al usuario que si escoge la forma virtual, deberá esperar a que se complete el proceso en línea. Si insiste en querer cambiar a la forma física deberá cancelar una firma digital adicional que se requiere para volver a subir la copia al VUR, y como el proceso comience nuevamente desde cero, debe esperar tres (3) días hábiles para recoger sus copias y liquidaciones. =====

INDAGADOS LOS USUARIOS POR EL NOTARIO EXPRESARON SU DESEO DE QUE LE SEAN EXPEDIDAS LAS SIGUIENTES COPIAS: UNA PARA LA COMPRADORA, UNA PARA LA OFICINA DE REGISTRO, UNA QUE PRESTA MÉRITO EJECUTIVO DE SER EL CASO Y UNA COPIA DEL PROTOCOLO PARA IGAC. (ESTA ÚLTIMA CUANDO EL REGISTRO ES FÍSICO). -----

**CONSTANCIA NOTARIAL:** EN CUMPLIMIENTO A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NÚMERO 1 DE ABRIL 1º DE 2.004 EL NOTARIO EXHORTA AL VENDEDOR(ES) DECLARA(N) EL (LOS) BIENES QUE SE VENDE(N) SE ENCUENTRA(N) A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS (LUZ – AGUA – TELEFONO Y GAS NATURAL). -----

**ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.** La Notaría advirtió a los comparecientes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3.- Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento. 4.- Que los comparecientes responden por la autenticidad de todos los documentos aportados para el perfeccionamiento de la presente escritura pública. 5) Que la presente escritura deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, dentro de dos (2) meses siguientes a su otorgamiento, ya que de no hacerlo en el término indicado se cobrarán intereses moratorios por

mes o fracción de mes. Si el acto de hipoteca y/o patrimonio de familia no se inscribe dentro de los noventa días siguientes a la fecha de su otorgamiento deberá otorgarse una nueva escritura. \_\_\_\_\_

Advertidos del contenido del artículo 6o del Decreto Ley 960 de 1970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado y así se autoriza entonces por la Notaría. \_\_\_\_\_

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. \_\_\_\_\_

El presente documento fue leído totalmente en forma legal por los comparecientes, quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresa sus voluntades de manera fidedigna en estas declaraciones y que son conscientes de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recaer sobre ella y en especial las de carácter civil y penal en caso de obligación de la ley. Igualmente asumen la responsabilidad ante cualquier error en el contenido de la misma con posterioridad a la fecha de otorgamiento de la presente escritura, en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragados por los mismos. \_\_\_\_\_

Leído el presente instrumento por los otorgantes lo firman y aprueban en señal de aceptación. \_\_\_\_\_

HASTA AQUÍ LA MINTUA REVISADA —

EL(LOS) COMPRADOR(ES)

C.C. No.

Dir.

Tel.

EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO

**SEÑORES**

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**SECRETARIA DEL HABITAT - SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN,  
VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**

**CARRERA 13 N°52-25**

**BOGOTÁ D.C.**

**REF: COADYUVANCIA PARA PERMISO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
DESTINADOS A VIVIENDA - PROYECTO SEVEN GARDENS P.H.**

**LUZ STELLA CRUZ PAVA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 51.571.310 expedida en Bogotá D.C, y **RICARDO VEGA SANABRIA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 19.141.930 expedida en Bogotá D.C, titulares inscritos de los inmuebles que más adelante se relacionan, respetuosamente me dirijo a ustedes para Coadyuvar la solicitud de Permiso de Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda, para el proyecto denominado **SEVEN GARDENS PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se desarrollará y construirá sobre los lotes de terreno ubicados en la Calle 48 a sur # 29 - 29, calle 48 a sur # 29 - 37 de la ciudad de Bogotá D.C.,

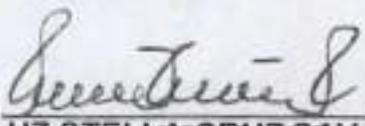
Los inmuebles de que es propietaria **LUZ STELLA CRUZ PAVA** y **RICARDO VEGA SANABRIA**, son los siguientes:

- 1. Inmueble globo de terreno ubicado en la Calle 48ª sur N°29-29 y calle 48ª sur 29-37, de la ciudad de Bogotá, distinguido con matrícula inmobiliaria 50S-164949 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

Manifestamos que **LUZ STELLA CRUZ PAVA** y **RICARDO VEGA SANABRIA**, en calidad de propietarios de los predios citados, que desde ahora se traslada la titularidad de las actividades de enajenación estipuladas en el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 a la solicitante de la radicación del permiso ventas sociedad **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.**, con NIT

900.788.175-7, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., así mismo solicito conjuntamente la radicación del precitado permiso de enajenación.

Cordialmente.,



**LUZ STELLA CRUZ PAVA**  
C.C.No. 51.571.310 expedida en Bogotá D.C



**RICARDO VEGA SANABRIA**  
C.C.No. 19.141.930 expedida en Bogotá D.C

Señores  
**SECRETARIA DE HABITAD**  
 Ciudad

### COADYUVANCIA

**ÁNGELA MARÍA PÉREZ GUACANEME**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 1.020.715.303 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Apoderada General obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., según PODER GENERAL amplio y suficiente otorgado a su favor mediante Escritura Pública número siete mil cincuenta y nueve (7059) de fecha veintiuno (21) de noviembre del dos mil veintidós (2022), de la Notaría Setenta y Tres (73) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., por **CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá D.C., Representante Legal Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**, identificado con NIT. No. 830.053.812-2, constituido mediante documento privado el treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023), por medio del presente escrito y en la citada calidad, **COADYUVO** a **VICTOR ALFONSO MARIN MOTTA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.903.658 expedida en Bogotá, en su calidad de Representante Legal de **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.**, para suscribir cualquier trámite o radiación necesaria para el proceso de permiso de ventas ante su entidad, del proyecto **SEVEN GARDENS**, ubicado en la calle 48ª sur No. 29-29/37, de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 505-40798565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur.

En virtud de esta coadyuvancia, **VICTOR ALFONSO MARIN MOTTA** queda facultado para suscribir los documentos, reconocer con su firma que la radicación se encuentra completa, aportar y retirar documentos, disponer, solicitar prórroga para dar cumplimiento a las observaciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, sustituir, desistir, renunciar a términos de ejecutoria y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la obtención del citado acto administrativo.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento **NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO**, adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal **NO TIENEN RESPONSABILIDAD** alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción ni la promoción o ventas que se vayan a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Atentamente,



**ÁNGELA MARÍA PÉREZ GUACANEME**  
 C.C. No. 1.020.715.303  
 Apoderada  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, actuando única y  
 exclusivamente como vocera y administradora del  
**FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**  
 NIT. No. 830.053.036-3

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3+PBX (57) 601-4124707+Fax (57) 601-4124757  
 Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 +PBX (57) 604-6053367  
 email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC0912024 10-30-CER-1044



41



Ca481337654

NOTARIA 73 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
DRA. VICTORIA BERNAL TRUJILLO

EL SUSCRITO NOTARIO SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ (E).

CERTIFICADO No 1695

CERTIFICA.

Que por medio de la escritura pública número (7059) de fecha (21) de **NOVIEMBRE** del año dos mil veintidós (2022), otorgada en esta notaria compareció **CLAUDIA HINCAPIE CASTRO** identificado(a) con cédula de ciudadanía número 51.728.259, quien obra en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificado(a) con NIT 800.171.372-1 otorgó **PODER GENERAL** amplio y suficiente a favor de **ANGELA MARIA PEREZ GUACANEME** identificado(a) con cedula de ciudadanía número 1.020.715.303.

Que las facultades conferidas en **EL PODER** son las consignadas en el texto de la mencionada escritura.

Que en la fecha **EL PODER** en mención, en su original o protocolo **NO** presenta **NOTA MARGINAL** alguna que implique su revocatoria modificación o sustitución.

Se expide el presente certificado a los (26) días del mes de **AGOSTO** de dos mil veinticuatro (2024), con destino a: **INTERESADO.**



*[Handwritten signature]*

**HÉCTOR FABIO CORTES DIAZ.**

**NOTARIO SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ (E).**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO  
FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**

Entre los suscritos a saber,

- (I) **CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951 expedida en Medellín, quien en su calidad de representante legal suplente, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá, con Nit. 800.171.372- 1, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**.
- (II) **VICTOR ALFONSO MARIN MOTTA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.903.658 expedida en Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.788.175-7, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado, sin número, de fecha cinco (05) de agosto de dos mil trece (2.013) de Asamblea de Accionistas, inscrito el ocho (08) de agosto de la misma anualidad, bajo en número 01755290 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -*adjunto*, y **RICARDO SANABRIA VEGA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.141.930 expedida en Tasco (Boyacá), actuando en su calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.561.092-2, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado, sin número, de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2.022) de Asamblea de Accionistas, inscrito el primero (01) de febrero de la misma anualidad, bajo en número 02787691 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -*adjunto*, sociedades que en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.
- (II) **RICARDO SANABRIA VEGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.141.930 expedida en Tasco (Boyacá), quien obra en su propio nombre y representación; y **LUZ STELLA CRUZ PAVA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 51.571.310 expedida en Bogotá, quien obra en su propio nombre y representación, quienes para efectos del presente contrato se denominará **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

Quiénes manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**, que se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757

Medellín - Correo 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiduciaria.com • serviciosclientes@fiduciaria.com • fiduciaria@fiduciaria.com • TEL. 000 321 372 1

www.fiduciaria.com



### CONSIDERACIONES

**Primera:** Que las sociedades **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S** y **CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S.**, se encuentran interesadas en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **SEVEN GARDENS**, conformado por veinticuatro (24) unidades de Apartastudios desde 32 metros (32mt) hasta 51 metros (51mt), doce (12) parqueaderos y tres (03) locales comerciales. El cual se desarrollará en el predio ubicado en la calle 48ª sur No. 29-29/37, de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50S-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, en adelante el **PROYECTO**.

**Segunda:** Que el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, será transferido previo el estudio de títulos que se realice a los mismos, como incremento para el patrimonio autónomo, por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, con el fin que sea destinado para el desarrollo y construcción del **PROYECTO**.

**Tercera:** Que los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, son quienes ostentan actualmente el derecho de dominio y la posesión quieta, pública y pacífica del inmueble ubicado en calle 48ª sur No. 29-29/37, de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50S-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur.

**Cuarta:** Que **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES** antes mencionado por su cuenta y riesgo, han desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario.

**Quinta:** Que para efectos del presente contrato, la dirección el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** quienes estarán encargados de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA** y/o de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**Sexta:** Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del **PROYECTO** inmobiliario antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen estos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** antes indicado, para que éste último desarrolle bajo su responsabilidad la construcción del mencionado **PROYECTO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 81 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín - Correo 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9349

E-mail: fiducias@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com 299610101unuarSA - 011.604.021.177-1

www.fiducentral.com





**Séptima: LOS FIDEICOMITENTES GESTORES y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, han acordado que el valor del INMUEBLE que éstos últimos aportarán al FIDEICOMISO y sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario SEVEN GARDENS, se transferirá por el valor acordado en la promesa de compraventa suscrita entre las partes.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

### CAPÍTULO I DEFINICIONES

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**.
- 1.3. **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES:** Son las sociedades **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S** y **CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S** identificadas al inicio del presente documento, quienes se encargarán por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, promoción y comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.4. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Son **RICARDO SANABRIA VEGA** y **LUZ STELLA CRUZ PAVA**, quienes transferirán para incrementar el presente patrimonio autónomo, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que ostenta sobre el **INMUEBLE** identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, conoce y acepta con la suscripción de este contrato que los inmuebles que aportara, serán destinados única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO**, en los términos regulados en éste contrato.

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, todas vez que éstas obligaciones competen únicamente a **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, así mismo no asumirán ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 62A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4707  
 Medellín: Carrera 40C No. 7D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT 800171371

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





Si no se dan las **CONDICIONES** para el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, los inmuebles aportados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, le serán transferidos y/o restituidos, en un tiempo no mayor de tres (3) meses calendario; en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución del **INMUEBLE** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, serán cargo de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.

- 1.5. **INMUEBLE(S):** Es el predio ubicado en la calle 48ª sur No. 29-29/37, de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, que será transferido a título de fiducia mercantil como incremento para el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al **FIDEICOMISO**.
- 1.6. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.7. **PROYECTO:** Es el Proyecto inmobiliario denominado **SEVEN GARDENS**, estará conformado por veinticuatro (24) unidades de Apartastudios desde 32 metros (32mt) hasta 51 metros (51mt), doce (12) parqueaderos y tres (03) depósitos. El cual se desarrollara en el predio ubicado en la calle 48ª sur No. 29-29/37, de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50S-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur. El cual se desarrollara sobre **EL INMUEBLE**.
- 1.8. **ADHERENTES:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO** y siempre y cuando se encuentre al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y el (los) **ADHERENTE (S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Así mismo, **LOS ADHERENTES** se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados por fondos que administra **LA FIDUCIARIA** serán puestos a disposición de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, de conformidad con las instrucciones que cada **ADHERENTE** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(C) 412 4757  
Medellín Correo 40C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 844 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com www.asociacionregidura.central.com FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT. 900.371.322-1

www.fiducentral.com





Del mismo modo, **EL ADHERENTE**, suscribirá junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. 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 **ADHERENTE**.

Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.9. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y **EL ADHERENTE** en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, en virtud del cual **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** promete construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y los **ADHERENTES** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

**NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO, serán parte de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, teniendo en cuenta que la relación contractual entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el FIDEICOMISO, se encuentra regulada en el (los) CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN; en tanto que la(s) PROMESAS DE COMPRAVENTA corresponde(n) a un negocio jurídico exclusivo entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y LOS FIDEICOMITENTE GESTORES.**

- 1.10. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, quien celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69A - 5º Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín - Correo 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: [fiduciaria@fiduciariacentral.com](mailto:fiduciaria@fiduciariacentral.com) [servicioalcliente@fiduciariacentral.com](mailto:servicioalcliente@fiduciariacentral.com) [fiduciario@fiduciariacentral.com](mailto:fiduciario@fiduciariacentral.com) BO-098125-1273

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



- 1.11. **FASES DEL PROYECTO:** El proyecto inmobiliario denominado **SEVEN GARDENS**, tendrá una **FASE PREVIA, FASE DE CONSTRUCCIÓN, FASE DE ESCRITURACIÓN y FASE DE LIQUIDACIÓN**, cuyas definiciones son las establecidas en los numerales 3.1., 3.2., 3.3. y 3.4., de la cláusula tercera del presente contrato.
- 1.12. **FINANCIADOR:** Sera la sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación colombiana y que dentro de su objeto social se encuentre el otorgamiento de créditos para financiar proyectos de construcción de forma directa, que facilite a título de mutuo a **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, los recursos destinados específicamente para construcción del **PROYECTO. EL FINANCIADOR** no será parte de este contrato.

**LOS FIDEICOMITENTE GESTORES** son responsables de realizar de manera oportuna, todas las gestiones tendientes a la obtención de los recursos por parte del **FINANCIADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**. Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES** serán responsables de otorgar las garantías y/o avales requeridos por **EL FINANCIADOR** para el desembolso de los recursos.

- 1.11. **COMODATARIO:** Serán **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, quienes tendrán la tenencia material del **INMUEBLE** fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.
- 1.13. **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **ADHERENTES** durante la **FASE PREVIA**, los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO**. Los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** o terceros por cuenta de éste, no estarán sujetos al cumplimiento de las **CONDICIONES** para su liberación.
- 1.14. **MANUAL OPERATIVO:** Se trata del procedimiento que elabore la **FIDUCIARIA**, con el objeto de regular las diferentes operaciones a realizar durante la vigencia del **FIDEICOMISO**, entre ellos aspectos no previstos y complementarios del procedimiento de disposición de **RECURSOS**.

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

**TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4)

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre II Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4767 • Fax (57) (1) 412 4757  
 Medellín - Corral 43C No. 7 D - 69 • PBX (57) (4) 444 9349

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicios@serv@fiducentral.com - Fiduciaria Central S.A. NIT 900.375.173-1

www.fiducenral.com





fases, de la siguiente manera:

3.1 **FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia desde la fecha en que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** alleguen a **LA FIDUCIARIA** la comunicación que remita **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de las **CONDICIONES**. Durante la fase previa, corresponde las siguientes actividades a cada una de las partes:

**3.1.1** Corresponderá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

- 3.1.1.1 Recibir la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, previo estudio de títulos del **INMUEBLE**, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**.
- 3.1.1.2 Iniciar la vinculación de los **ADHERENTES**, para lo cual entregará toda la información y documentación para dicha vinculación.
- 3.1.1.3 Recibir y administrar los recursos provenientes de los **ADHERENTES**, vinculados al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**.

**3.1.2** Corresponderá a **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES:**

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

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** será de doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente documento, el cual se prorrogará automáticamente por otros seis (06) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 01 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4717  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 07 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciam@fiducentral.com colombia@fiducentral.com fiduciaria@fiducentral.com





promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** procederá a *i)* notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y *ii)* dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**.

- 3.2 **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, A partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Durante esta etapa **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** ejecutarán las actividades tendientes al inicio y terminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de veinticuatro (24) meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa.
- 3.3 **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**.
- 3.4 **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

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

- 4.1 **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.
- 4.2 **DECLARACIÓN DE PROCEDENCIA Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 91 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 07 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - info@fiducentral.com - fiduciaria@fiducentral.com - Tel: 394 171 1721

www.fiducentral.com



- recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 4.3 **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.4 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.5 **GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registrada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 4.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 4.7 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 67 A - 51 Torre II Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757

Medellín - Conero 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com • servicios@fiducentral.com • Fiduciaria Central S.A. NIT: 900.21.172.1





respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

- 4.8 **LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que ha analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.
- 4.9 **CONFLICTOS DE INTERES:** Las Partes manifiestan que la firma del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con la evaluación que previamente han efectuado las Partes. Así mismo, las Partes se obligan a 1) Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en el presente numeral, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios. 2) Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte. 3) Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la ejecución del Contrato. 4) Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente Contrato.

## CAPÍTULO II OBJETO

**QUINTA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

- 5.1. Reciba y mantenga la titularidad jurídica del **INMUEBLE** aportado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**.
- 5.2. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y/o terceros por cuenta suya.
- 5.3. Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
 Medellín: Carrera 43C No. 7 D - 69 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central SA. NIT. 909.273.572.3

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



- 5.3. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES**, y las demás aportadas por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.
- 5.4. Gire los recursos del **FIDEICOMISO** a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.
- 5.5. Transfiera por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 5.6. Ser titular (deudor) del crédito que sea otorgado por **EL FINANCIADOR** para el desarrollo y construcción DEL **PROYECTO**. Así mismo, suscribir las garantías y pagares que amparen la obligación.
- 5.7. Recibir y administrar los desembolsos de los créditos que otorgue **EL FINANCIADOR** para el desarrollo y construcción del **PROYECTO**.
- 5.8. Atender el servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO** a favor de **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** provenientes de los **COMPRADORES** como contraprestación por la transferencia de las unidades inmobiliarias una vez se suscriba la escritura pública de transferencia de cada una de éstas, con observancia del **FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- 5.9. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 67 A - 81 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 07 • PBX (57) (4) 444 9249

F - mail: fiduciaria@fiducentral.com • www.fiduciaria@fiducentral.com • Fiduciaria Central S.A. / ROL: 896 171 227-1

www.fiducenral.com




través del cual **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto; En consecuencia, las calidades inherentes a "Constructor" y "Enajenador" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.

### CAPÍTULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

**SEXTA.-TRANSFERENCIAS: LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.00. M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con **EL INMUEBLE** aportados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, será incrementado con los demás bienes señalados en la cláusula novena del presente contrato.

**SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** declara que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

### CAPÍTULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

**OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de los patrimonios autónomos que ésta administre y de los bienes de los **FIDEICOMITENTES**, en consecuencia, dichos activos no formarán parte de la garantía general de los acreedores de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

**Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS:** Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitados que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 67A - B1 Torre B Piso 3 • PBX (07) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín - Correo 43C No. 7 D - 09 • PBX (07) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiduciariacentral.com serviciosjerky@fiduciariacentral.com fiduciariacentralS.A. - NIT. 100.171.373-1



**NOVENA.- INCREMENTO:** El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

- 9.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.0000.00 M/CTE)**, aportados por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.
- 9.2. **EL INMUEBLE**, el cual será transferido a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
- 9.3. Los recursos entregados por los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, durante **LA FASE PREVIA** al Fondo Abierto Fiduciaria Central, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y sus rendimientos; estos recursos serán parte del **FIDEICOMISO** una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 9.4. Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 9.5. Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;
- 9.6. Los aportes que realice **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, o quien éste indique por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

**Parágrafo Primero:** **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** transferirán a título de adición en fiducia mercantil **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** saldrán al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia, así mismo responderán por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderán por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

**Parágrafo Segundo:** **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** no son codeudor, garantes, ni avalistas de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitados; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** no es asociado de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y

Bagotá D.C. - Av. B Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax: (57) (1) 412 4757  
 Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 6229

E-mail: fiducia@fiducentral.com • contacto@fiducentral.com • fiduciaria@fiducentral.com • Tel: 494 721 7224

www.fiducentral.com





bajo ninguna circunstancia serán responsables por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** no asumen ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

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

## CAPÍTULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

**DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES:** Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES, EL INMUEBLE** que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, declaran que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a favor de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

## CAPÍTULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

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

**12.1 RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** La restitución del aporte efectuado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia de **EL INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Para efectos de la restitución por el aporte efectuado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, la misma será realizada en los términos que se exponen a continuación:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
 Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9229

E-mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) - [serviciocliente@fiduciaria.com](mailto:serviciocliente@fiduciaria.com) - 1100100000018.A - NIT 900.121.572-1

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





**12.1.1 EN CASO DE QUE NO SE DECRETE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA 13.1 DEL PRESENTE CONTRATO, POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES GESTORES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS:**

Si no se cumplen las **CONDICIONES** establecidas para el giro de los recursos en los términos señalados en la cláusula décima tercera del presente contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES, LA FIDUCIARIA** procederá a restituir del **INMUEBLE** aportados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**

La totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución del **INMUEBLE** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** serán cargo de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES.**

**12.1.2. EN CASO DE QUE SE DECRETE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA 13.1 EL PRESENTE CONTRATO, POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES GESTORES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:**

En caso de cumplimiento de las **CONDICIONES** establecidas para el giro de los recursos en los términos señalados en la cláusula décima tercera del presente contrato por parte de los **FIDEICOMITENTES GESTORES, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** tendrá derecho a recibir la suma de **MIL CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.100.000.000).**

Así mismo, a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** le corresponde recibir los remanentes.

**12.2 UTILIDADES. LA FIDUCIARIA** entregará a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO.**

**Parágrafo Primero:** En virtud de lo anterior, tendrá prelación de pagos el acreedor - entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que haya financiado el **PROYECTO,** frente a la entrega de recursos o bienes a que tengan de derecho **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES,** por concepto de restitución o beneficio.

**CAPÍTULO VII  
PROYECTO**

**DÉCIMA TERCERA. -DESARROLLO. LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** manifiestan su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **EL INMUEBLE,** la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

**13.1 FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Esta fase inicia desde la fecha en que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** allegue a **LA FIDUCIARIA** la comunicación que remita **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO** y es la fase en la cual, se pondrán a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES**

Bogotá D.C. AV. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax: (57) (1) 412 4757  
Medellín Comercio 49C No. 7 D • 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicioalcliente@fiducentral.com - fideicomiso@fiducentral.com - tel. 800 121 3721

www.fiducentral.com



**GESTORES**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ADHERENTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapa de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, sobre **EL INMUEBLE** sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. **EL INMUEBLE** debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.
- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero de cada etapa del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, junto con los correspondientes soportes.
- g. Certificación suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412-4707 • Fax (57)(1) 412-4757  
 Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9247

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) • [soportecliente@fiducentral.com](mailto:soportecliente@fiducentral.com) • [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) • NIT. 300-071-372-4

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente documento que remita **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, informando el inicio de la promoción de cada **ETAPA** del **PROYECTO**, los cuales se prorrogarán automáticamente por seis (06) meses más.

De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** procederá a *i)* notificar a los **ADHERENTES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y *ii)* dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**.

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

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

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

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

**CAPÍTULO VIII  
INSTRUCCIONES**

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

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 67 A - 21 Torre B Piso 2 • PBX (57) (T) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9209

E-mail: fiduciario@fiduciacentral.com - www.instruccion@fiduciacentral.com - Fiduciaria Central S.A. RIT: 896.124.272-1

www.fiduciacentral.com



- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**
- 14.3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 14.4. Entregar a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, **LOS INMUEBLES** fideicomitados.
- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Permitir a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** con los cuales se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
- 14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en calidad de **ADHERENTES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **ADHERENTE** en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con el cronograma de aportes establecido en cada uno de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**.
- 14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** no han acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.10. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia respectiva, suscribiendo para tal efecto la respectiva escritura pública de hipoteca sobre **EL INMUEBLE**.
- 14.11. Reportar a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que

Bogotá D.C., Av. El Dorado No. 69A - 31 Torre B Piso 2 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4717  
 Medellín, Carrera 43C No. 7 D - 19 • PBX (57) (4) 444 5249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicioscliente@fiducentral.com - fiduciaria@fiducentral.com - Tel. 800 (7) 372 1

www.fiducenral.com




- éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **ADHERENTES**, para que estos sean girados a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
  - 14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.
  - 14.14. Celebrar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el contrato de veeduría con el profesional designado por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** para el efecto.
  - 14.15. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, como pasivos del mismo.
  - 14.16. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.
  - 14.17. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.
  - 14.18. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y junto con **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **ADHERENTES**.
  - 14.19. Atender el servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
  - 14.20. Suscribir los pagarés y los demás documentos que sean necesarios para efectos de garantizar el pago de la obligación adquirida para financiar el proyecto.
  - 14.21. Suscribir la respectiva escritura pública de constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía, sobre **EL INMUEBLE**, para garantizar las obligaciones derivadas del crédito otorgado por **EL FINANCIADOR**, si hubiere el caso.
  - 14.22. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 67 A - 61 Torre B Piso 1 • PBX (57) (1) 412 4307 • Fax (57) (1) 412 4757  
 Medellín Corvea 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9247

E-mail: fiducia@fiducentral.com servicios@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 899.123.372.1

www.fiducentral.com






- décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.23. Realiza la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 14.24. Atender las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

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

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

**DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS:** Para la realización de pagos **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

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

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** informarán a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

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

- 16.2. **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, deberán remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412-4707 • Fax (57)(1) 412-4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7-0 - 09 • PBX (57) (4) 444-9269

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicioscliente@fiducentral.com - Fiduciaria Central S.A. - NIT: 900.171.372-2





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

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

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

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

Bogotá D.C., Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 492 4837 • Fax (57) (1) 412 4767  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 944 9289

E - [mse.fiduciaria@fiducentral.com](mailto:mse.fiduciaria@fiducentral.com) - [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) - [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com) - NIT. 906.773.173-1

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



FIDUCIARIA

**Parágrafo Cuarto:** En el entendido que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** solicitarán los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será el responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

**Parágrafo Sexto:** Los recursos aportados directamente por parte de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, antes del cumplimiento de las **CONDICIONES**, podrán ser girados solo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad del citado **FIDEICOMITENTE**.

### CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

**DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**.
- 17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 17.6. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 17.7. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 17.8. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 17.9. Informar a los **ADHERENTES** y a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
- 17.10. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

**Parágrafo primero:** **LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 3 • Pbx (57) (1) 412 4737 • Fax (57) (1) 412 4757

Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 53 • Pbx (57) (4) 444 9289

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicios@fiducentral.com - FIDUCIARIA S.A. RIF. 800.121.172-1



son obligaciones que recaen en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.

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

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

#### **OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES GESTORES:**

- 18.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de **LOS INMUEBLES** se deriven.
- 18.3. Suscribir **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** con los **ADHERENTES**.
- 18.4. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 18.5. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- 18.6. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757

Medellín - Comercio 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 445 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - ventas@fiducentral.com - fiduciaria@fiducentral.com - RT: 800.171.1733

www.fiducial.com




- documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 18.7. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
  - 18.8. Suscribir en calidad de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, conjuntamente con la fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO**, y **LOS ADHERENTES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los **ADHERENTES**.
  - 18.9. De requerirse, antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
  - 18.10. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
  - 18.11. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
  - 18.12. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
  - 18.13. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
  - 18.14. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
  - 18.15. A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES**, teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el **ADHERENTE** al **FIDEICOMISO**; y a su vez hará constar esta obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
  - 18.16. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
  - 18.17. Responder del pago del impuesto de delimitación urbana.
  - 18.18. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
  - 18.19. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 67 A - 61 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4707

Medellín - Carrera 43C No. 7 G - 69 • PBX (57) (4) 448 9269

E-mail: [Fiduciaria@fiducentral.com](mailto:Fiduciaria@fiducentral.com) [www.fiduciente@fiducentral.com](http://www.fiduciente@fiducentral.com) FiduciariaCentral S.A. NIT. 800.171.172.1



- Inmuebles fideicomitidos.
- 18.20. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
  - 18.21. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
  - 18.22. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
  - 18.23. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
  - 18.24. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
  - 18.25. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
  - 18.26. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
  - 18.27. **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
  - 18.28. Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
  - 18.29. Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.
  - 18.30. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del **INMUEBLE**, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
  - 18.31. Asumir el pago del impuesto predial a partir de la entrega del **INMUEBLE**.
  - 18.32. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

#### OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 417 4337 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 69 • PBX (57) (6) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com central@fiducentral.com info@fiducentral.com, tel. 800.121.172.1

www.fiducenral.com






- 18.33. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del **INMUEBLE**, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.34. Hacer entrega real y material del **INMUEBLE**.
- 18.35. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.
- 18.36. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del **INMUEBLE** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- 18.37. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.38. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

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

**Parágrafo Segundo:** Queda expresamente prohibido que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** responsables del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ADHERENTES** de los inmuebles a construirse.

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

**Parágrafo Cuarto:** Se deja constancia a través de éste contrato que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, adicional a la transferencia de los inmuebles con los cuales se incrementa el Fideicomiso, adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación,

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4767  
Medellín - Correo 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • servicioscliente@fiducentral.com • Teléfono: 011 412 4707





profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. **POR LA PROMOCIÓN - LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** se obligan a:

- 19.1.1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo
- 19.1.2. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- 19.1.3. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- 19.1.4. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- 19.1.5. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan
- 19.1.6. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- 19.1.7. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo - SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el llenado de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 19.1.8. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**
- 19.1.9. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 34 Torón B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Correo 43C No. 7 D - 19 • PBX (57) (4) 844 9269

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • servicioscliente@fiducentral.com • fiduciaria@fiducentral.com • WC:3991215771

www.fiducentral.com





- 19.1.10. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- 19.1.11. Acompañar y asistir a los **ADHERENTES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- 19.1.12. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** respectivos.

**19.2. POR EL DISEÑO, LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** asumen las siguientes obligaciones:

- 19.2.1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.2.2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.2.3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.2.4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 19.2.6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- 19.2.7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.2.8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo
- 19.2.10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.2.11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- 19.2.12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- 19.2.13. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo
- 19.2.14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.2.15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 87A - 01 Torre 5 Pao 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellin. Correo 42C No. 7 D- 19 • PBX (57) (4) 464 9247

E-mail: fiducialista@fiducacentral.com, sergioaschente@fiducacentral.com, info@fiducacentral.com, NET: 981311773

www.fiducentral.com



FIDUCIA CENTRAL



- 19.2.16. y especificaciones.
- 19.2.16. De requerirse, elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitados y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decrete el punto de equilibrio del proyecto.
- 19.2.17. **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a los **ADHERENTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 19.2.18. **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante los **ADHERENTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- 19.2.19. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

**19.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO LOS FIDEICOMITENTES GESTORES se obligan a:**

- 19.3.1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 19.3.2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 19.3.3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- 19.3.4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.3.5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.3.6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.3.7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Pto 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Correo 83C No. 7-8 - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com asociacioncentro@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 909.571.372



- planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.3.8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 19.3.9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.3.10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- 19.3.11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
- 19.3.12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.3.13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, *si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO***, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- 19.3.14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- 19.3.16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- 19.3.17. Establecer y vigilar el programa de obra
- 19.3.18. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- 19.3.19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- 19.3.20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- 19.3.21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- 19.3.22. Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- 19.3.23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- 19.3.24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- 19.3.25. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- 19.3.26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- 19.3.27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal, sus reformas, modificaciones o adiciones, Así como la minuta de constitución de servidumbre, una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- 19.3.28. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.

logotó D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757

Medellín, Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 364 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Telefonos Central S.A. NIT. 000.121.1774

www.fiducentral.com



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



- 19.3.29. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ADHERENTES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- 19.3.30. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 19.3.31. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **ADHERENTE**.
- 19.3.32. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.33. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** ante la Oficina competente de la ciudad.

**19.4. POR LA CONSTRUCCIÓN, LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** asumen las siguientes obligaciones:

- 19.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 19.4.2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.4.3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que diere lugar dichas adquisiciones.
- 19.4.4. Suscribir los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, en calidad de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 19.4.5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 19.4.6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 19.4.7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 19.4.8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Pto 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín: Carrera 43C No. 7 D - 07 • PBX (57) (3) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com versucomisante@fiducentral.com FiduciariaCentral S.A. NIT. 900177172-1

www.fiducentral.com



VIGILANCIA

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.

- 19.4.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 19.4.10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 19.4.11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
- 19.4.12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 19.4.13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 19.4.14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- 19.4.15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **LOS ADHERENTES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- 19.4.16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 19.4.17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general.
- 19.4.18. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y LOS ADHERENTES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 19.4.19. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS ADHERENTES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
- 19.4.20. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS ADHERENTES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carretera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 644 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) FIDUCIARIA S.A. NIT. 900.171.972-1

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



COLOMBIA

- correspondan.
- 19.4.21. Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** con los **ADHERENTES**.
- 19.4.22. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 19.4.23. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- 19.4.24. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 19.4.25. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **LOS ADHERENTES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriba **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** con **LOS ADHERENTES** y en la escrituras de transferencia.
- 19.4.26. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, ostenta la calidad de enajenador, en los términos de la Ley 1796 de 2017.
- i. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Primero:** Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

## CAPÍTULO IX DERECHOS DE LAS PARTES

**VIGÉSIMA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES GESTORES:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín. Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 446 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com    asistenciacliente@fiducentral.com    Fax: (57) (1) 412 4757





- responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.
- 20.5. Los demás establecidos en el presente contrato y la Ley.

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

- 21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 21.3. Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las partes declaran que concocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B-Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4767 • Fax (57)(1) 412 4767  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 494 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com    servicioalcliente@fiducentral.com    Fiduciaria Central S.S. /BIT: 800321372-1

www.fiducenral.com





**Parágrafo Segundo:** LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**Parágrafo Tercero:** Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que LA FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**Parágrafo Cuarto:** las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

### CAPÍTULO X GESTION DE RIESGOS

**VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por la Fiduciaria y aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES**, en virtud de la cual se celebra este contrato y forma parte integral del mismo; los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del contrato, la revisión de las obligaciones y derechos de **LOS FIDEICOMITENTES** y de LA FIDUCIARIA.

Con relación al **RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

Con relación al **RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación,

Bogotá D.C.: Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Pto 3 • PBX (57) (1) 432 4507 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín: Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [asesorad@fiducentral.com](mailto:asesorad@fiducentral.com) [fiduciario@fiducentral.com](mailto:fiduciario@fiducentral.com) NIT 900.271.3273

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros.

No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES**, conoce y acepta que para el presente negocio dado que no posee portafolio de inversión asociado **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros.

No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES**, conoce y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) el cual incluye las políticas para la administración del riesgo de LA/FT y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento, los procedimientos establecidos aplicables para la adecuada implementación y funcionamiento de los elementos y las etapas del SARLAFT, las metodologías para la segmentación por factores de riesgo y los procedimientos establecidos para la identificación, medición, control y monitoreo del riesgo de LA/FT, la estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de quienes participan en la administración del riesgo de LA/FT, los procedimientos de control interno y revisión del SARLAFT y los programas de capacitación del SARLAFT. Adicionalmente se cuenta con los procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes y monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato.

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

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato.

## **CAPÍTULO XI GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA**

**VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS:** Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo:** Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4817 • Fax (57) (1) 412 4157  
Medellín. Comercio 40C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9289

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicios@fiducentral.com fiduciaria@fiducentral.com TEL 309.121.1211

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.

**Parágrafo Segundo:** Será a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

**VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN:** Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de **TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$3.000.000.00 M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Una comisión de administración mensual equivalente a **DOS SALARIO MINIMO LEGAL VIGENTE (2 SMMLV)**, que se generará y causará a partir de la firma de éste contrato hasta el inicio de la **FASE PREVIA**.
- 25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **TRES SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (3 SMMLV)** más **IVA**, que se generará y causará en la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- 25.4. Una comisión equivalente al **CERO PUNTO TREINTA Y CINCO POR CIENTO (0.35%)** más **IVA**, por el valor de venta de cada una de las escritura de transferencia de cada una de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
- 25.5. Una comisión de administración mensual equivalente a **UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más **IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE LIQUIDACIÓN** hasta la terminación del contrato.
- 25.6. Una comisión equivalente a **UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.
- 25.7. Por cada desistimiento se cobrará la suma de **SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 60.000.00 MCTE)**.
- 25.8. Una suma equivalente a **SEIS SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (06**

Bogotá D.C. Av. B Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4737 • Fax (57) (1) 412 4767  
Medellín - Conera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiducenta@fiducentral.com www.asociados@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.127.1

www.fiducenral.com





**SMLMV) más IVA**, la cual se generará y causará por las gestiones que deba desarrollar la **FIDUCIARIA** en caso de cesión de fiduciario de éste contrato.

- 25.9. La comisión que tiene derecho a percibir **LA FIDUCIARIA** por la administración de **LOS RECURSOS** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** y se cobrará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento y el Prospecto del Fondo de Inversión Colectiva, los cuales pueden ser consultados a través de la Pagana web <https://www.fiducentral.com/>.
- 25.10. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTES GESTORES**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

**Parágrafo Primero:** Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTES GESTORES**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4\*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**

Las comisiones serán facturadas a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
 Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) [fiducentral.com](http://fiducentral.com) NIT. 900.171.072-1

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS



**Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

**Parágrafo tercero: LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

**Parágrafo cuarto:** La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

## CAPÍTULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN:** El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN:** El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 27.6. Por la revocación de **LOS FIDEICOMITENTES** conforme a la ley.
- 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - Ed. Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4767

Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9269

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • servicioscliente@fiducentral.com • Fiduciaria Central S.A. - NIT. 981.071.372.1

www.fiducenral.com





y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, y lo dispuesto en el presente contrato.

### CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

**VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN:** Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.3. **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.
- 28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, previo acuerdo con **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, si a la fecha de la liquidación aún resta por cancelar aportes sobre el lote, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la liquidación del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** deberán aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el

Bogotá D.C., Av. El Dorado No. 69 A - 51 - Torre B Piso 2 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
 Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (6) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com    www.fiduciaria@fiducentral.com    Teléfono (57) (1) 412 4707

www.fiducentral.com






- evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y el **VEEDOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **VEEDOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- ✓ Paz y Salvo del pago del predio.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

**VIGÉSIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:** Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 29.1. **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES:** Asumirán los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.
- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 29.3. En caso que **LOS FIDEICOMITENTES** no cumplan esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva, con los costos de escrituración y registro respectivos a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.
- 29.5. Evento en el cual, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** entrará a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Pto 2 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: [fiducentral@fiducentral.com](mailto:fiducentral@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) [www.fiducial.com](http://www.fiducial.com) RIT. 800.121.570-1

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



FIDUCIARIA CENTRAL

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

## **CAPÍTULO IX DOMICILIO**

**TRIGÉSIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

### **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S**

Dirección: Carrera 23 No. 50-65 Local 101  
Teléfono: 3013382174  
Ciudad: Bogotá  
Email: grupotmb@gmail.com

### **CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S**

Dirección: Calle 6 N° 69-93  
Teléfono: 3108686478  
Ciudad: Bogotá  
Email: raul.nunezc@gmail.com

### **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**

#### **RICARDO SANABRIA VEG**

Dirección: Carrera 82 bis N° 7D-08  
Teléfono: 4128378  
Ciudad: Bogotá  
Email: sarita875@hotmail.com

#### **LUZ STELLA CRUZ PAVA**

Dirección: Carrera 82 bis N° 7D-08  
Teléfono: 4128378  
Ciudad: Bogotá  
Email: sarita875@hotmail.com

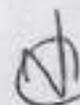
#### **LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3  
Teléfono 4124707  
Ciudad: Bogotá  
Email: fiduciaria@fiducentral.com

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín: Connera #3C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicios@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT: 900.021.323-1

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



**LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
  - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos **LOS FIDEICOMITENTES**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

**Parágrafo primero:** El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 61 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellán - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicios@teleg@fiducentral.com - fiduciario@fiducentral.com - TEL: 38961211721

www.fiducenral.com



FIDUCIARIA



contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a **LOS ADHERENTES**.

**CAPÍTULO X  
REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO**

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**Parágrafo primero:** En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **LOS FIDEICOMITENTES** o **LOS ADHERENTES** deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer la peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CAPÍTULO XI  
DIFERENCIAS**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [www.servicio@fiducentral.com](mailto:www.servicio@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.172-1

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





**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

**CAPÍTULO XII  
NIT.**

**TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO** que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

**CAPÍTULO XIV  
CONFLICTO DE INTERÉS**

**TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

**CAPÍTULO XV  
MERITO EJECUTIVO -INDEMNIDAD**

**TRIGESIMA QUINTA.- MERITO EJECUTIVO:** Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

**TRIGESIMA SEXTA.- INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la

**FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín: Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 680 9249

E-mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [www.fiduciaria@fiducentral.com](http://www.fiduciaria@fiducentral.com) Fiduciaria Central SA, NIT. 800.171.172-1

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



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 GESTORES** 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 a **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**. 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.

**Parágrafo:** así mismo **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, se obliga mantener indemne al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en los mismos términos, establecidos en la presente cláusula.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES:** Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), que **LOS FIDEICOMITENTES** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en \_\_\_\_ ( ) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 30 MAR. 2023,

**LA FIDUCIARIA,**

**CARLOS MARIO GOMEZ CORREA**  
71.616.951 expedida en Medellín  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
NIT. 800.171.372-1

**LOS FIDEICOMITENTES GESTORES,**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69A - 51 Torre B Pto 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax: (57)(1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7D - 07 • PBX (57) (4) 454 9249

E - mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com) 005 8001713721

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**



**LOS FIDEICOMITENTES GESTORES,**

**VICTOR ALFONSO MARIN MOTTA**  
C.C. No. 80.903.658 expedida en Bogotá,  
Representante Legal  
**GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.**  
NIT. 901.788.175-7



**RICARDO SANABRIA VEGA**  
C.C. No. 19.141.930 expedida en Tasco  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S**  
NIT. 901.561.092-2

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES,**

**RICARDO SANABRIA VEGA**  
C.C. 19.141.930 expedida en Tasco

**LUZ STELLA CRUZ PAVA**  
C.C. 51.571.310 expedida en Bogotá

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 67 A - St. Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4767 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín - Carrera 13C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 441 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com - servicios@fiducentral.com - fiduciaria@fiducentral.com S.A. NIT. 808.175.575-1



**OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y  
PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**

Entre los suscritos a saber,

- (I) **LÍA ISABEL TORREGROSA OJEDA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número expedida en Cartagena, quien en su calidad de Secretaría General obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad fiduciaria que para todos los efectos actúa como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**,
- (II) **VICTOR ALFONSO MARIN MOTTA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.903.658 expedida en Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.788.175-7, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado, sin número, de fecha cinco (05) de agosto de dos mil trece (2.013) de Asamblea de Accionistas, inscrito el ocho (08) de agosto de la misma anualidad, bajo en número 01755290 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -adjunto-, y **RAÚL NUÑEZ COCUNUBO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 16.848.698 expedida en Jamundí (Valle del Cauca), actuando en su calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.561.092-2, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado, sin número, de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2.022) de Asamblea de Accionistas, inscrito el primero (01) de febrero de la misma anualidad, bajo en número 02787691 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -adjunto-, sociedades que en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**.
- (II) **RICARDO SANABRIA VEGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.141.930 expedida en Tasco (Boyacá), quien obra en su propio nombre y representación; y **LUZ STELLA CRUZ PAVA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 51.571.310 expedida en Bogotá, quien obra en su propio nombre y representación, quienes para efectos del presente contrato se denominará **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

Quienes manifestaron que han decidido suscribir por el presente documento el **OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

Primera: Que las sociedades **GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S** y **CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S.**, se encuentran interesadas en adelantar por su

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fcx (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367  
mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **SEVEN GARDENS**, conformado por veinticuatro (24) unidades de Apartastudios desde 32 metros (32mt) hasta 51 metros (51mt), doce (12) parqueaderos y tres (03) locales comerciales. El cual se desarrollará en el predio ubicado en la calle 48ª sur No. 29-29/37, de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 505-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, en adelante el **PROYECTO**.

**Segunda:** Que el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 505-40798566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, fue transferido mediante Escritura Pública No. 2600 de octubre 03 de octubre de 2024 de la Notaría 54 de Bogotá, previo el estudio de títulos que se realice a los mismos, como incremento para el patrimonio autónomo, por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, con el fin que fuere destinado para el desarrollo y construcción del **PROYECTO**.

**Tercera:** Que **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES** antes mencionado por su cuenta y riesgo, han desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario.

**Cuarta:** Que, la dirección el desarrollo del proyecto de construcción es única y exclusivamente responsable de **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** quienes están encargados de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA** y/o de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**Quinta:** Expuesto lo anterior, este contrato fiduciario se celebró con el objeto de:

**5.1. Reciba y mantenga la titularidad jurídica del INMUEBLE aportado por LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES.**

**5.2. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por LOS FIDEICOMITENTES GESTORES, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o terceros por cuenta suya.**

**5.3. Permita la promoción, comercialización y construcción del PROYECTO, sobre EL INMUEBLE que conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES GESTORES, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.**

**5.4. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los ADHERENTES, y las demás aportadas por LOS FIDEICOMITENTES GESTORES.**

**5.5. Gire los recursos del FIDEICOMISO a LOS FIDEICOMITENTES GESTORES, así como los recursos aportados por los ADHERENTES, previo cumplimiento de las CONDICIONES y con el visto bueno del VEEDOR designado.**

**5.6. Transfiera por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES GESTORES a la terminación del PROYECTO, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon LOS ADHERENTES, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de**

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

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

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

**5.7.** Ser titular (deudor) del crédito que sea otorgado por **EL FINANCIADOR** para el desarrollo y construcción **DEL PROYECTO.** Así mismo, suscribir las garantías y pagares que amparen la obligación.

**5.8.** Recibir y administrar los desembolsos de los créditos que otorgue **EL FINANCIADOR** para el desarrollo y construcción del **PROYECTO.**

**5.9.** Atender el servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO** a favor de **EL FINANCIADOR,** con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** provenientes de los **COMPRADORES** como contraprestación por la transferencia de las unidades inmobiliarias una vez se suscriba la escritura pública de transferencia de cada una de éstas, con observancia del **FINANCIADOR,** con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR.**

**5.10.** Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO,** los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo. "

FINI:CENTRAL S.A.

**Sexta:** Que es interés de los **FIDEICOMITENTES** suscribir **OTROSÍ No.1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO PROYECTO SEVEN GARDENS** con el fin de prorrogar el término de vigencia de promoción del **PROYECTO.**

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Modificar la cláusula **TERCERA. - FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO,** la cual quedará al siguiente tenor:

*"(...) **TERCERA.- FASES DE LA OPERACIÓN DEL CONTRATO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, de la siguiente manera:*

- 3.1 FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia desde la fecha en que **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** alleguen a **LA FIDUCIARIA** la comunicación que remita **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO,** y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de las **CONDICIONES.** Durante la fase previa, corresponde las siguientes actividades a cada una de las partes:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367  
mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**3.1.1 Corresponderá al PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

- 3.1.1.1** Recibir la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, previo estudio de títulos del **INMUEBLE**, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**.
- 3.1.1.2** Iniciar la vinculación de los **ADHERENTES**, para lo cual entregará toda la información y documentación para dicha vinculación.
- 3.1.1.3** Recibir y administrar los recursos provenientes de los **ADHERENTES**, vinculados al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**.

**3.1.2 Corresponderá a LOS FIDEICOMITENTE GESTORES:**

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

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** será de doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente documento, el cual se prorrogará automáticamente por otros seis (06) meses más y el cual se prorrogará seis (6) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** procederá a i) notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y ii) dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367  
mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

Fiducia, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**.

- 3.2 **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos. A partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Durante esta etapa **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** ejecutarán las actividades tendientes al inicio y terminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de veinticuatro (24) meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa.
- 3.3 **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **LOS FIDEICOMITENTE GESTORES**.
- 3.4 **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato. (...)"

**SEGUNDA.-** Modificar la cláusula **DÉCIMA TERCERA.- DESARROLLO**, numeral 13.1 en lo respectivo al párrafo siguiente a literal h), el cual quedará al siguiente tenor:

"(...) El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente documento que remita **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**, informando el inicio de la promoción de cada **ETAPA** del **PROYECTO**, los cuales se prorrogarán automáticamente por seis (06) meses más y el cual se prorroga seis (6) meses adicionales.

De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional al actual para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES** procederá a i) notificar a los **ADHERENTES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y ii) dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada al Contrato de Fiducia, **LOS FIDEICOMITENTES GESTORES**

FIDUCIARIA S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fcx (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367  
mail: [fiduciario@fiducentral.com](mailto:fiduciario@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) NIT. 600.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



14-07-2019 10:08:02 AM



deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**.

**TERCERA.-** Que los demás términos del "**OTROSÍ No.1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO URBANIZACIÓN PROYECTO SEVEN GARDENS**", salvo las modificaciones que introduce el presente Otrosí, que no hayan sido modificados por este documento, se mantienen vigentes en su totalidad.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en \_\_\_\_ ( ) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los \_\_\_\_\_.

**LA FIDUCIARIA,**

*Isabel Torregrosa Ojeda*

**LIÁ ISABEL TORREGROSA OJEDA**  
C.C. 45.761.991 de Cartagena  
Representante Legal Suplente  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
NIT. 800.171.372-1

FIDUCENTRAL S.A.

**LOS FIDEICOMITENTES GESTORES,**

*Victor Alfonso Maren Motta*  
**VICTOR ALFONSO MAREN MOTTA**  
C.C. No. 80.903.658 expedida en Bogotá,  
Representante Legal  
**GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.**  
NIT. 901.788.175-7



*Raúl Nuñez Cocunubó*  
**RAÚL NUÑEZ COCUNUBO**  
C.C. No. 16.848.696 expedida en Jamundí  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA INNOVACORP CSN S.A.S**  
NIT. 901.561.092-2

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367  
mail: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



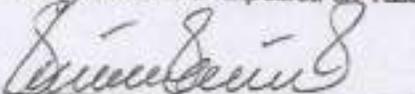
REGISTRO DE EMPRESAS



LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES,



**RICARDO SANABRIA VEGA**  
C.C. 18.141.930 expedida en Tasco



**LUZ STELLA CRUZ PAVA**  
C.C. 51.571.310 expedida en Bogotá

FIDUCIARIA  
CENTRAL S.A.

ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA  
MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO  
PROYECTO SEVEN GARDENS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367  
mail: [fiduciario@fiducentral.com](mailto:fiduciario@fiducentral.com) [serviciocliente@fiducentral.com](mailto:serviciocliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SE-0510009 20-00-00110000

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA AMBIENT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSION 10

## ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 7 de noviembre de 2024
SOLICITANTE:	GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTO S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	SEVEN GARDENS				
DIRECCIÓN:	calle 48a sur # 29 - 29				
APARTAMENTOS:	24	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):					448 m <sup>2</sup>
2. COSTO DEL n° DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):					2,232,143 \$/m <sup>2</sup>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):					1,428 m <sup>2</sup>
4. COSTO DEL n° DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):					3,293,347 \$/m <sup>2</sup>

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 1,000,000	700,481 \$/m <sup>2</sup>	21.3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 2,624,742	1,838,583 \$/m <sup>2</sup>	55.8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 671,964	470,698 \$/m <sup>2</sup>	14.3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 364,843	255,566 \$/m <sup>2</sup>	7.8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 40,000	28,019 \$/m <sup>2</sup>	0.9%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 4,701,549	3,293,347 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 5,295,791	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 594,242
		11.2%	

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 1,000,000	21.3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1,201,549	25.6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:		0.0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 1,000,000	21.3%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 1,500,000	31.9%
18. OTROS RECURSOS:		0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 4,701,549	100%

## FLA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE AMBIENTE	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b>	FECHA 06/11/2014
	<b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	CÓDIGO PM0-F0121
	<b>ANEXO FLUJO DE CAJA - CERO VENTA COPE</b>	VERSIÓN 00

GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S		GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S		GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S		GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S	
1. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL Y FONDERO COMPARTIDO							
GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S	1427.89	GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S	448.89	GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S	24	GRUPO TMS INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S	8
SEVEN GARDENS		SEVEN GARDENS		SEVEN GARDENS		SEVEN GARDENS	
Y SERVICIOS DE PROYECTO DE VIVIENDA	2024-000-07	Y SERVICIOS DE PROYECTO DE VIVIENDA	2024-000-07	Y SERVICIOS DE PROYECTO DE VIVIENDA	2024-000-07	Y SERVICIOS DE PROYECTO DE VIVIENDA	2024-000-07
CALLE # A SUR # 29-29		CALLE # A SUR # 29-29		CALLE # A SUR # 29-29		CALLE # A SUR # 29-29	

**FLUJO DE CAJA**

FUENTES	PL. PRESUPUESTAL	PL. TOTAL FLUJO	PL. FONDERO COMPARTIDO	RECURSOS ASIGNADOS	PERIODO DE EJECUCIÓN																		
					SEMANA 1	SEMANA 2	SEMANA 3	SEMANA 4	SEMANA 5	SEMANA 6	SEMANA 7	SEMANA 8	SEMANA 9	SEMANA 10	SEMANA 11	SEMANA 12	SEMANA 13	SEMANA 14	SEMANA 15	SEMANA 16			
<b>FUENTES</b>																							
0. TEMPORAL	1,000,000	1,000,000	0,000	1,000,000																			
1. INCLASIFICADO	291,646	291,646	0,000		82,917	82,917	82,917	12,787															
2. CREDITO ESPECIAL FINANCIERO	0	0	0,000																				
3. CREDITO PATRONAL	1,000,000	1,000,000	0,000				82,917	82,917	82,917	26,917											782,127		
4. FONDO DE COMPENSACION	1,800,000	1,800,000	0,000		180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	18,000	98,000	271,000											1,201,000
5. FONDO DE PAGO DE DEUDA	1,708,354	1,708,354	0,000																				
6. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																				
<b>AL TOTAL FUENTES</b>	<b>3,499,354</b>	<b>3,499,354</b>	<b>0,000</b>		<b>82,917</b>	<b>247,917</b>	<b>247,917</b>	<b>247,917</b>	<b>247,917</b>	<b>48,817</b>	<b>188,000</b>	<b>271,000</b>	<b>2,048,889</b>	<b>2,542,888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>USOS</b>																							
0. TEMPORAL	1,000,000	1,000,000	0,000																				
1. GASTOS DIRECTOS	2,624,742	2,624,742	0,000			58,000	214,000	180,000	200,000	200,000	11,000	180,000	340,000	730,000	528,742								
2. GASTOS INDIRECTOS	671,864	671,864	0,000		47,000	178,000	38,000	48,000	30,000	30,000	17,000	30,000	30,000	20,000	7,964								
3. GASTOS FINANCIEROS	364,840	364,840	0,000			0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000									
4. GASTOS DE VENTA	40,000	40,000	0,000																				
5. RECURSOS FINANCIEROS	207,548	207,548	0,000																				
6. CREDITO ESPECIAL FINANCIERO	0	0	0,000																				
7. CREDITO PATRONAL	1,000,000	1,000,000	0,000																				
8. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																				
<b>AL TOTAL USOS</b>	<b>3,943,594</b>	<b>3,943,594</b>	<b>0,000</b>		<b>47,000</b>	<b>238,000</b>	<b>218,000</b>	<b>238,000</b>	<b>238,000</b>	<b>48,000</b>	<b>188,000</b>	<b>270,000</b>	<b>1,241,000</b>	<b>821,844</b>	<b>2,207,548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>AL SALDO CAR BANCARIO</b>	<b>1,894,242</b>	<b>1,894,242</b>	<b>0,000</b>		<b>15,917</b>	<b>9,917</b>	<b>1,917</b>	<b>27,917</b>	<b>27,917</b>	<b>17,817</b>	<b>1,017</b>	<b>0,000</b>	<b>1,888</b>	<b>788,889</b>	<b>1,314,341</b>	<b>-2,207,548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>AL SALDO MONEDARIO</b>					<b>15,917</b>	<b>38,917</b>	<b>21,782</b>	<b>68,817</b>	<b>28,817</b>	<b>48,889</b>	<b>47,793</b>	<b>82,917</b>	<b>94,400</b>	<b>884,841</b>	<b>1,746,791</b>	<b>284,242</b>	<b>284,242</b>	<b>284,242</b>	<b>284,242</b>				
OTROS RECURSOS Especificar:																							
OTROS RECURSOS Especificar:																							
RE OBSERVACION:					LA DIFERENCIA SE PRESENTA POR LA RENTA DE DOS LOCALES																		
EL VERBA REPRESENTA EL LEGAL COMPROMISO																							

212

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN II

ANEXO DE MENSAJES  
 (Cinco mils COP)

Decreto 1181 de 2005, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 10 de 2012, artículo 16, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-nov-07	2. Subcontrato: GRUPO TMI INGENIERIA Y PROYECTOS SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda SEVEN GARDENS				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	258.132	51.30	5.048	149.48	\$ 30.000	2026	\$ 1.573.000	
Valor mínimo	139.306	20.30	6.862	68.62				
Cantidad VIVIENDAS por tipo					SEVEN GARDENS		167 VIVIDAS	
9. Observación	LA DIFERENCIA SE PRESENTA POR OROS LOCALES						 10. Firma del Subcontrato	
FILA VALIDACIÓN							Símbolo (Una Comma indica se aprobó como NO VOT)	SI

Totales	24	\$ 5,120,678	169.20 m <sup>2</sup>	\$ 62,601	1.02%			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Costo Inicial miles \$	15. Precio vivienda actualizado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	281,701	45.90	2,867	281,701	6,137	1.02%	
2	202	244,096	46.90	2,635	925,797	5,205	1.06%	NO VIP/VIS
3	203	255,285	51.30	2,774	781,082	4,976	1.09%	NO VIP/VIS
4	204	240,900	48.00	2,595	1,021,982	5,237	1.06%	NO VIP/VIS
5	205	255,285	51.30	2,774	1,277,267	4,976	1.09%	NO VIP/VIS
6	206	244,095	46.90	2,635	1,521,363	5,205	1.06%	NO VIP/VIS
7	301	284,296	45.90	2,897	1,805,658	6,194	1.02%	NO VIP/VIS
8	302	225,545	46.90	2,403	2,031,204	4,809	1.07%	NO VIP/VIS
9	303	257,850	51.30	2,806	2,289,054	5,026	1.09%	NO VIP/VIS
10	304	240,000	46.00	2,583	2,529,054	5,217	1.06%	NO VIP/VIS
11	305	257,850	51.30	2,806	2,786,904	5,026	1.09%	NO VIP/VIS
12	306	246,476	46.90	2,664	3,033,380	5,255	1.06%	NO VIP/VIS
13	401	160,005	23.50	1,583	3,193,384	6,809	0.99%	NO VIP/VIS
14	402	166,793	20.50	1,562	3,360,178	8,136	0.94%	NO VIP/VIS
15	403	168,995	24.10	1,696	3,529,172	7,012	1.00%	NO VIP/VIS
16	404	174,800	28.00	1,768	3,703,972	6,243	1.01%	NO VIP/VIS
17	405	167,597	24.40	1,678	3,871,569	6,869	1.00%	NO VIP/VIS
18	406	165,000	24.40	1,646	4,036,569	6,762	1.00%	NO VIP/VIS
19	407	202,625	24.40	1,741	4,239,194	8,304	0.86%	NO VIP/VIS
20	408	172,625	24.40	1,741	4,411,819	7,075	1.01%	NO VIP/VIS
21	409	177,422	28.00	1,801	4,589,241	6,337	1.02%	NO VIP/VIS
22	410	182,768	24.10	1,696	4,772,008	7,584	0.93%	NO VIP/VIS
23	411	166,793	20.50	1,562	4,938,801	8,136	0.94%	NO VIP/VIS
24	412	181,877	25.30	1,685	5,120,679	7,189	0.93%	NO VIP/VIS
25								

	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b>  <b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO:	SEVEN GARDENS	
ESTRATO:	2	No. de unidades de vivienda: 24
DIRECCIÓN:	calle 48a sur # 29 - 29	
CONSTRUCTORA:	GRUPO TMB INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S	
FECHA (dd-mm-aa):	10-02-2025	

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

- 2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?  SI  NO  
 En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los estándares Metrics: \_\_\_\_\_
- 2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Intercambio Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MERO)?  SI  NO
- 2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  SI  NO  
 En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruido por emisores, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Loq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.
- 2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?  
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C. G-3 Estructura ecológica principal"  SI  NO
- 2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por rellanamiento en suelo urbano y de exposición"?  SI  NO
- 2.6. ¿El 80% por ciento (80%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?  SI  NO
- Selección de que tipo:
- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
  - Materiales primos extraídos en un radio de 500 km tomando como centro al proyecto
  - Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
  - Materiales con contenidos reciclados por consumo y post consumo
  - Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate < 50 g/L, (Pintura Brilante <100 g/L, (Pintura Brillo Alto < 150 g/L.
  - Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto
  - Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en acero estructurales
  - Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos que alcance Casa o Puerto de acuerdo con la ISO 14044
  - Materiales que cuenten estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o en su equivalente de carácter tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN  
 Descripción técnica y materiales utilizados:  
 Vigas y dadas de cimentación  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## 2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:  
tradicional perimetral en concreto

## 2.10. MAMPOSTERÍA

## 2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI NO

Tipo de ladrillo y localización:  
ladrillo cocido en fachada

## 2.10.2. BLOQUE

 SI NO

Tipo de bloque y localización:  
bloque común muros divisorios

## 2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI NO

Tipo de divisiones y localización:

## 2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describe su acabado final o si cambia de él y localización:

## 2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI

Cual?

Describe el tipo de ventana a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):  
Espesor del vidrio

## 2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

ladrillo a la vista

## 2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:  
concreto

## 2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

## 2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:  
en concreto

## 2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:  
vidrio

## 2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:  
subterráneo

## 2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementará según el Compromiso de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI NO

## 2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

- 4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO
- 4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2.2 W/m<sup>2</sup>\*K? SI NO
- 4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas su nivel inferior o igual a lo exige NC 267 SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar: aglomerados

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar: \_\_\_\_\_

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: roble

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	_____	cerámica
4.5.2. BATHS	_____	cerámica
4.5.3. HABITACIONES	_____	laminado
4.5.4. COCINAS	_____	cerámica
4.5.5. PATIOS	_____	cerámica

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar: pintura exterior tipo coraza

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	_____	pintura
4.7.2. HABITACIONES	_____	pintura
4.7.3. COCINAS	_____	pintura
4.7.4. PATIOS	_____	pintura

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
4.8.7. TRES (3) CASCAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____

**4.9. BAÑOS**

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANTUARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Descarga: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: \_\_\_\_\_

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: \_\_\_\_\_

**4.10. ILUMINACION**

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL**

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAF para los espacios regularmente ocupados)

SI  NO

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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 presentar las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se venderán con las adiciones/especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se reserva que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe el cumplimiento de requisitos y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerará al constructor y/o enajenante del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 35 de 1998 y el Acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural



	DURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-0074		
Acto Administrativo No. 1001-3-24-0074		11001-1-23-0574		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 01-feb-2023 - Ejecutoriada: 14-feb-2023 - Vigencia: 14-feb-2028				22-ene-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN 09 JUL 2024		FECHA DE EJECUTORIA 13 ABO 2024		FECHA DE RDP	
				23-ene-2024	
				CATEGORIA: II	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
CONTRIBUCION URBANA	3002432002023	03-01-24	1-437.39	\$7.583.000

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

1. Evitar los actos en forma tal que se garantice la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las tierras y edificaciones nuevas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la iconografía y los planes aprobados, y cualquier cambio sea requerido por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a las que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, a fin de evitar la modificación y perjuicio, por aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto unico del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de mejoramiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la autorización de Ocupación de Terreno al consultar la obra de edificación en las terminales que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2016.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en las licencias que entienda el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NRC) 10.
6. Garantizar el pago al desarrollo de la obra la participación del diseñador arquitecto del proyecto y del ingeniero geotécnico necesarios de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan los requisitos y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas de edificación deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de reuniones en el estudio de mejoramiento ambiental.
7. Diseñar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que diligenciará a nivel que se derivará de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que asumió la obligación del profesional anterior será el titular de la licencia.
8. Otorgar, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico independiente conforme lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NRC-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en las licencias y condonaciones establecidas en el artículo 5 de la Ley 1798 de 2018. La ocupación de edificaciones en obras protocolizadas y registradas al Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convenciones, Ley 1801 de 2016 y la norma que la sustituya, modifique o sustituya. No se requiere la protocolización en el reglamento de procesos territoriales.
9. Remover, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los 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 que se registre en el municipio o distrito cuando se remita a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto y serán de público conocimiento. En los casos de permisos sustituidos en los que el titular asuma la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente convenio sustituto quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1798 de 2018.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente.
11. Instalar las aguas, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la sustituya, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a las actas de reuniones de la Comisión de Accesibilidad en el Decreto 1077 de 2016 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 41-40, 41-41, 41-42, 41-43 y 41-44.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecoturismo y Conservación Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
15. No incluir en las construcciones construcciones o la integridad urbanística contempladas en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convenciones (Ley 1801 de 2016), entre ellas:
  - \* Construir con desconexión a lo prescrito en la licencia de construcción, las diferentes edificaciones en las licencias de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - \* Tener las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, procedimientos de materiales de construcción, eliminación o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - \* Resaltar los colores o ornatos que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, escaleras y redes de servicios públicos.
  - \* Resaltar los techos, ornatos o proyecciones causadas a obras colindantes o cercanas.
  - \* Demoler, construir o reparar obras en el terreno comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
16. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas siguientes con ocasión de su expedición y entre otros aspectos por los perjuicios que causaron a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2016).
17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos dentro y afuera del lugar municipal 3 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2016.
18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicadas las viviendas.
19. La responsabilidad de declarar en las edificaciones eléctricas ventilar en el espacio por construido que los sistemas de seguridad RETE de seguridad conforme el Artículo 13 del Anexo General Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 10795 de agosto 30 de 2013 o la norma que la sustituya, modifique o sustituya).
20. Las predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el INGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, las responsables de las obras deben suministrar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
21. Esta licencia no autoriza las obras de demolición, ni reconstrucción o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
22. Los contribuyentes del impuesto de construcción urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, a la última pago o abono en cuenta de los intereses y demás impuestos a la renta o al incremento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurre primero, conforme con las bases previstas establecidas en el artículo 5 del Acuerdo 382 de 2018, en concordancia con lo establecido en la Resolución 3003 del 21 de diciembre de 2016 de la Secretaría General de Planeación.
23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2016, el titular de la licencia está obligado a dar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer visible durante el término de ejecución de la misma.
24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUP) Resolución 600 de 2019- Decreto 500 de 2002).
25. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las áreas correspondientes al predio en defecto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 503 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 283 de 2023.
26. Solicitar en las licencias establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2016 el otorgamiento de espacio para la entrega material de los áreas de sesión.
27. El constructor deberá proveer los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2016, y a la norma que lo sustituya, modifique o sustituya.
28. Contar con la respectiva autorización de estas, avisos y cualquier otro forma de publicidad exterior visual (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
29. En caso de contar con construcciones de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 10284 de 2014 expedida por el IDU.
30. Para los proyectos radicados en legal y única forma a partir del año 2012, en la realidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de los inmuebles urbanos de vivienda que se construyan en proyectos que se someten al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de loteo mixto, que generen zonas (Z) o más unidades habitacionales pero transarriba a terceros, el constructor o propietario del inmueble nuevo, deberá cancelar un mecanismo de seguro para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales relacionados al propietario o sucesores propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción por causa o accidente fuera en todo y en parte por sustitución de los constructores contemplados en el numeral 3 del artículo 2003 del Código Civil y descritos en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2016.
31. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL, establecidos en las Resoluciones Nos. 5030 de 2016, 5455 de 2016 y 8050 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones.
32. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, por que éste lleva la facturación individual del servicio y de los usuarios que se someten al régimen de mejoramiento ambiental.
33. El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 21, y 85 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 70 de 2005, entre otros en las construcciones, espacio público, zonas verdes, construcciones civiles, residenciales, disposiciones de desconexión y distancias de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el código nacional de policía.
34. Las intervenciones en el espacio público en obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, ejecución, responsabilidades y sanciones (Resolución 11354 de 2014 IDU).
35. Las empresas comerciales relacionadas al respectivo canal peatonal a la localización de la industria Admóba, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y seguridad, a efectos de validar el cumplimiento de la subsección. Para el término previsto en haber efectuado la información prevista en el artículo 11 cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
36. Cumplir tanto dispuesto en el Decreto 988 de 2024 en la materia.



	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		Nº DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-22-1904	2
Acto Administrativo No. 11001-1-23-0574		FECHA DE RADICACIÓN		
		27-Jul.-2022		
FECHA DE EXPEDICIÓN 01 FEB 2023		FECHA DE EJECUTORIA 14 FEB 2023		CATEGORÍA: II

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Declaración Urbana	0002337000488	26-FEB-23	1367,76	60

**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.
- 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 841 de 1994 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 del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de saneamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, 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, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse al proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalen las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que lo requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planes 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 al nuevo profesional, el que asumió la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente de acuerdo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente MSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1786 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 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 Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de pública conocimiento. En los casos de patrimonio autónomos en los que el fideicomiso 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 Resistentes.
- Instalar 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.
- 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 el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza la tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación acústica, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de someter con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 1824 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago otorgado en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP) (Resolución 830 de 2010 CAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlos a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace nana en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2080 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extrac contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder con su patrimonio o con cualquier medio lícito, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán exonerarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEI, expedidas en las Resoluciones Nos. 5056 de 2016, 5405 de 2018 y 8993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETEIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 8708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 8007 de 2013, 80795 de 2014, 40492 de 2015, 49157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 4008 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.