



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**  
 PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.  
 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
 AL RESPONSABLE DEL V.R.  
 1-2023-27392  
 Fecha: 2023-06-26 09:32:43  
 Anexos: 83+16 PLANOS  
 ASUNTO: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES  
 Destino: SUBD.PREV.SEGUIMIENT  
 Tipo: CON UNIFICACION ENTRADA  
 Origen: MENDEBAL SAS

**INFORMACION DEL SOLICITANTE**

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social<br><b>MENDEBAL S.A.S</b> |  | 2. Identificación<br>Número NIT: <b>860.353.473-5</b>  |   |
| 3. Representante legal de la persona jurídica<br><b>Diana Catalina Puerto Romero</b> |  | 4. Identificación del representante legal<br><b>53.080.295</b>   | 5. Registro para la enajenación de inmuebles<br><b>186429</b> |
| 6. Dirección<br><b>Calle 79 B No 8 - 11</b>  |  | 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico:<br><b>catalina.puerto@mendebal.com</b> |   |
|  |  | 8. Teléfono<br><b>7437430</b>  |   |

**INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 9. Nombre del proyecto de vivienda<br><b>LUMIERE</b>  |  | 10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa<br><b>UNICA</b> |  |
| 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:<br><b>54 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP</b>             |  | con precio mayor a 175 smmlv más   |  |
| 12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)<br><b>Avenida Calle 24 No 59 - 60</b>                        |  | 13. Localidad - UPZ<br><b>Teusaquillo - UPZ 109 CIUDAD SALITRE ORIENTAL</b>  |  |
| 14. Estrato<br><b>4</b>   |  | 15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación)<br><b>141</b>                         |  |
| 16. Licencia de urbanismo<br>Fecha de ejecutoria Curaduría  |  | 17. Licencia de construcción<br>Fecha de ejecutoria Curaduría<br><b>11001-5-23-0967 13-mar.-2023 5</b>               |  |
| 18. Área del lote según licencia de construcción (m²)<br><b>2.084,86</b>                                      |  | 19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)<br><b>11.956,9</b>                            |  |
| 20. Área a construir para esta radicación (m²)<br><b>11.956,9</b>   |  |  |  |
| 21. Afectación por fenómenos de remoción en masa<br><b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b> |  | 22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %<br><b>0%</b>   |  |
| 23. Oficio del aval, con Radicación N° -<br><b>31-may.-2025</b>   |  |  |  |
| 24. Chip(s)<br><b>AAA0169ATEP</b>   |  | 25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)<br><b>50C-1545422</b>   |  |
| 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos<br><b>0% \$ .0</b>                |  | 27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.<br><b>31-may.-2025</b>                                      |  |
| 28. Estará sometido a Propiedad horizontal?<br><b>SI</b>  |  | Escritura número Fecha Notaría   |  |
| 29. Tiene Gravamen hipotecario?<br><b>SI</b>  |  | Escritura número Fecha Notaría<br><b>4699 30-dic.-2021 11</b>  |  |
| 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?<br><b>SI</b>   |  | Entidad Fiduciaria Escritura número Fecha Notaría<br><b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>                                       |  |
| 31. Tiene Fiducia de administración recursos?<br><b>SI</b>  |  | Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga<br><b>ALIANZA FIDUCIARIA 08/04/2022 12 meses - 12 prórroga</b>   |  |

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

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

|  |   |                                    |
|--|---|------------------------------------|
| Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)                    | <b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b><br><b>400020230136</b>   | <b>FECHA</b><br><b>26 JUN 2023</b> |
|  | La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:<br><b>18 JUL 2023</b> |                                    |
| <b>DIANA CATALINA PUERTO ROMERO</b><br>Nombre y firma del solicitante<br>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado | <br>Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos   |                                    |
| Observaciones:   |   |                                    |

**IMPORTANTE:**

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA

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

| ENAJENADOR: <u>Mendelbal Jara</u>  |  |        |     |               |
|--|--|--------|-----|---------------|
| Nombre del Proyecto: <u>Edificio Lumiere</u>   |  |        |     |               |
| (La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)  |  |        |     |               |
| 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  |  |        |     |               |
| DOCUMENTO O SITUACIÓN  | ELEMENTOS DE REVISIÓN  | CUMPLE | N/A | OBSERVACIONES |
| Registro como enajenador   | Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.  | ✓      |     |               |
| Radicaciones anteriores  | Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).   | ✓      |     |               |
| Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.  | Expedición no debe ser superior a 3 meses.   | ✓      |     |               |
|  | Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)   | ✓      |     |               |
|  | El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.   | ✓      |     |               |
| Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.   | Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).  | ✓      |     |               |
|  | Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).   | ✓      |     |               |
| Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.  | Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.  | ✓      |     |               |
|  | Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.   | ✓      |     |               |
| Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.  | Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.   | ✓      |     |               |
| Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.   | 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.  | ✓      |     |               |
|  | Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.   | ✓      |     |               |
|  | Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.   | ✓      |     |               |
|  | 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.   | ✓      |     |               |
|  | Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.  | ✓      |     |               |
|  | Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.  | ✓      |     |               |
|  | Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.  | ✓      |     |               |
|  | Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.  | ✓      |     |               |
| Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  | Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas).<br>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 remoción 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.)<br>Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.       |        | ✓   |               |
|  | Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas).<br>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 remoción 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.)<br>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 curaduría urbana:<br>-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.<br>-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. | 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.   | ✓      |     |               |
|  | El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.  | ✓      |     |               |
|  | Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.  | ✓      |     |               |
|  | Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.  | ✓      |     |               |
|  | En casos de afectación por remoción 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 tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)   |        |     | ✓             |
| Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados   | Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.   | ✓      |     |               |



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
BOGOTÁ

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

|  |   |                                     |                          |                          |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Formato PM05-FO086 Radicación de documentos. | Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|  | Documentos debidamente firmados.  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|  | Documentos legibles.  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|  | Documentos ordenados y sin mutilaciones.  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|  | Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|  | Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA**

| Elemento de revisión  | CUMPLE | NA | OBSERVACIONES |
|---|--------|----|---------------|
| Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.  |        |    | /             |
| Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.   |        |    |               |
| Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación. |        |    |               |
| Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay.<br>Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.   |        |    |               |

**Nota:** En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

**OBSERVACIONES:**

APPROBADO

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Laura Hogue

Fecha de verificación:

09-06-2023

Firma del profesional:

C.C: Laura Hogue

RADICACIÓN COMPLETA:

26-06-2023

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre:

\_\_\_\_\_

Firma:

C.C:

\_\_\_\_\_

Bogotá D.C. Junio 16 de 2023.

Señores  
**SECRETARIA DE HABITAT**  
Ciudad

**Referencia:** Solicitud actualización información. Mendebal S.A.S

Respetado Señores

Reciban cordial saludo. Por medio de la presente solicitamos generar la actualización de datos registrados en la entidad de Mendebal S.A.S de acuerdo con la información de la certificación de existencia y representación legal adjunta.

Se aporta igualmente copia de la cedula de ciudadanía del Representante Legal.

De antemano agradecemos su atención

Atentamente,

  
**DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**  
Representante Legal  
Mendebal S.A.S







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

Certificado generado con el Pin No: 230531703877439479

Nro Matrícula: 50C-1545422

Página 1 TURNO: 2023-369069

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 08:22:51 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-06-2002 RADICACIÓN: 2002-49353 CON: ESCRITURA DE: 24-06-2002

CODIGO CATASTRAL: AAA0169ATEPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 1420 de fecha 21-06-2002 en NOTARIA 25 de BOGOTA D.C. SUPERLOTE UNO DE LA SUPERMANZANA SMIII-13 con area de 2.084.868 M2. (ART.11.DEL DECRETO-1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

La guarda de la fe pública

**COMPLEMENTACION:**

QUE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL S.A. FIDEICOMISO APOTEMA SMII-13 ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA CELEBRADA CON LA SOCIEDAD PROMOTORA APOTEMA S.A. SEGUN ESCRITURA 3200 DEL 03-06-97 NOTARIA 1 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 050C-1456214. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL S.A. FIDEICOMISO CIUDAD SALITRE POR ESCRITURA 3199 DEL 03-06-97 NOTARIA 1 DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD HABIA EFECTUADO DESENGLOBE POR ESCRITURA 1630 DEL 16-04-97 NOARIA 20 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 050C-1233756. ESTA SOCIEDAD EFECTUO DESENGLOBE POR ESCRITURA 1630 DEL 16-04-97 NOTARIA 20 DE BOGOTA ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR CESION CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2215 DEL 05-06-87 NOTARIA 21 DE BOGOTA QUE LE HIZO POR ESCRITURA 8668 DEL 30-10-92 NOTARIA 1 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 1233756. ESTE EFECTUO LOTEO Y ADICIONO AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2215 YA EXPRESADA EN CUANTO A EL AREA, POR ESCRITURA 8115 DEL 14-12-89 NOTARIA 1 DE BOGOTA. EL BANCO DESENGLOBO POR ESCRITURA 1576 DEL 21-04-89 NOTARIA 11 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA 050-1211569, ANTERIORMENTE HABIA DESENGLOBADO POR ESCRITURA 2687 DEL 26-09-88 NOTARIA 38 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA 050C-1193046 Y ADQUIRIO POR CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL A 5 A/OS QUE LE HIZO LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 2215 DEL 05-06-87 NOTARIA 21 DE BOGOTA POR ESTA MISMA ESCRITURA LA BENEFICENCIA ENGLOBO VARIOS PREDIOS REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA 050C-1084076 LA BENEFICENCIA ADQUIRIO POR DESESTIMIENTO PARCIAL DE LA COMPRAVENTA CELEBRADA POR ESCRITURA 782 DEL 02-03-81 NOTARIA 6 DE BOGOTA, RESTITUYENDO EL DOMINIO QUE LE HIZO LA SOCIEDAD TERMINAL DE TRANSPORTE S.A. POR ESCRITURA 2034 DEL 23-01-84 NOTARIA 12 DE BOGOTA, HABIENDOSE DEVUELTO LOS LOTES DEL 1 AL 11, 21 AL 25, 29 Y 30 REGISTRADA A LOS FOLIOS 674606, 674607, 674608, 674609, 674610, 674611, 674612, 674613, 674614, 674615, 674616, 674628, 674629, 674630, 674631, 674632, 674635 Y 674637, EL TERMINAL HABIA EFECTUADO LOTEO POR LA ESCRITURA 1218 DEL 23-07-82 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTA Y ADQUIRIO POR COMPRA A LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 782 DEL 02-03-81 NOTARIA 6 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 597570 ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 4769 DEL 22-09-81 NOTARIA 6 DE BOGOTA, LA BENEFICENCIA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO A LAS INSTITUCIONES QUE ESTA ADMINISTRABA COMO SON HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS Y ASILO DE SAN JOSE PARA NI/OS DESAMPARADOS POR ADJUDICACIONES EN LA SUCESION DE JOSE JOAQUIN VARGAS SEGUN SENTENCIA DEL 17-02-37 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA 050C-62640.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) AC 24 59 60 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION SUPERLOTE UNO DE LA SUPERMANZANA SMIII-13.



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

Certificado generado con el Pin No: 230531703877439479

Nro Matrícula: 50C-1545422

Página 2 TURNO: 2023-369069

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 08:22:51 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1456214

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-06-2002 Radicación: 2002-49353

Doc: ESCRITURA 1420 del 21-06-2002 NOTARIA 25 de BOGOTA D.C.

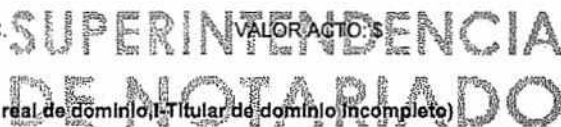
VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RELOTEO: 0924 RELOTEO

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S. A. FIDUCENTRAL S. A. - FIDEICOMISO APOTEMA SMII-13-

X



ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-07-2002 Radicación: 2002-53012

Doc: ESCRITURA 2961 del 04-07-2002 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$750,000,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO CANON DE ARRENDAMIENTO POR TODO EL TIEMPO Y DURACION DEL CONTRATO

LA SUMA UNICA Y TOTAL DE \$ 750,000,000

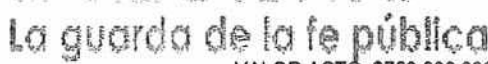
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL FIDEICOMISO APOTEMA SMIII-13

X

A: SHELL COLOMBIA S.A.

NIT# 8600021900



ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-02-2014 Radicación: 2014-18180

Doc: ESCRITURA 402 del 18-02-2014 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION DE CONTRATO: 0721 CANCELACION DE CONTRATO ARRENDAMIENTO

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

DE: SHELL COLOMBIA S.A.

NIT# 8600021900

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL PATRIMONIO DENOMINADO FIDUCENTRAL FIDEICOMISO APOTEMA SMIII 13 NIT NO. 8300530363

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-02-2014 Radicación: 2014-18184

Doc: ESCRITURA 495 del 24-02-2014 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$8,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL FIDEICOMISO APOTEMA SMIII-13

A: HELM BANK S.A NIT NO. 8600076603

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-02-2022 Radicación: 2022-9885



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

Certificado generado con el Pin No: 230531703877439479

Nro Matrícula: 50C-1545422

Pagina 3 TURNO: 2023-369069

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 08:22:51 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

Doc: ESCRITURA 4699 del 30-12-2021 NOTARIA ONCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A NIT:8909039370

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-02-2022 Radicación: 2022-9885

Doc: ESCRITURA 4699 del 30-12-2021 NOTARIA ONCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A NIT:8909039370

A: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A NIT:8001410211 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION AVENIDA ESPERANZA NIT:8300539636



ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-02-2022 Radicación: 2022-9885

Doc: ESCRITURA 4699 del 30-12-2021 NOTARIA ONCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A NIT:8001410211 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMIS DE ADMINISTRACION AVENIDA ESPERANZA NIT:8300539636

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A NIT:8909039370

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-04-2023 Radicación: 2023-31491

Doc: ESCRITURA 961 del 31-03-2023 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

DE: ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT 8001410211

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 8605313153

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2002-5921 Fecha: 28-06-2002

AREA 2.084.868 M2. CORREGIDO VALE TC.C2002-5921 CDG AUXDEL22 ABOGADO37

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230531703877439479

Nro Matrícula: 50C-1545422

Pagina 4 TURNO: 2023-369069

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 08:22:51 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

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-7251

Fecha: 28-03-2014

COD DE ESPECIFICACION Y EN COMENTARIO LO INCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL56/C2014-7251

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-369069

FECHA: 31-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

la guarda de la fe pública



5

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
EDIFICIO LUMIERE P.H.**

**MARCELO ENRIQUE CIFUENTES RIOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.088.320; obrando en calidad de Representante Legal de **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1381) del dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría veinticinco (25) del Círculo Notarial de Bogotá, registrada con matrícula mercantil número 00266092 e identificada con el **NIT 860.353.473-5**, con facultades plenas para celebrar este contrato según el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., quien actúa como **FIDEICOMITENTE** [REDACTED], todo lo anterior en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado mediante documento privado, de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), por el cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, en el cual se estipuló que es el **FIDEICOMITENTE**, persona jurídica que para efectos del presente documento se denominará como **LA PROMITENTE VENDEDORA** por una parte y por la otra [REDACTED] y [REDACTED], mayor(es) de edad, identificado(s) con cédula de ciudadanía número [REDACTED] y [REDACTED] expedida(s) en [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, de estado civil [REDACTED] y [REDACTED], respectivamente, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR** de otra parte y en conjunto las partes, han celebrado el contrato de promesa de compraventa contenida en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.- LA PROMITENTE VENDEDORA** desarrolla la construcción y venta de vivienda del **Proyecto Inmobiliario LUMIERE** ubicado en Bogotá Distrito Capital, el cual estará conformado por un total de cincuenta y cuatro (54) apartamentos distribuidos en una (1) torre completa de diez (10) pisos de alto, ciento treinta y dos (132) parqueaderos y cincuenta y cuatro (54) depósitos, además de las zonas y bienes comunes que la integran; cuenta con una licencia de construcción y será desarrollada en una (1) etapa constructiva. El proyecto que contiene el inmueble objeto de este contrato está ubicado en la Avenida Calle 24 No. 59-60 de la Urbanización Ciudad Salitre de la ciudad de Bogotá, D.C., el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1545452**, con una extensión superficial aproximada de **DOS MIL OCHENTA Y CUATRO PUNTO OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2.084.868 M2)**, cuyos linderos y especificaciones son:

**POR EL NORTE:** En dimensión de cincuenta y tres metros ochenta y ocho centímetros (53,88 m) con el super lote dos (SL-2); **POR EL SUR:** En dimensión de cincuenta y tres metros noventa y cuatro centímetros (53,94 m) con la avenida Luis Carlos Galán; **POR EL ORIENTE:** En dimensión de treinta y siete metros cuarenta y cuatro centímetros (37,44 m) con el super lote dos (SL-2); **POR EL OCCIDENTE:** En dimensión de treinta y nueve metros noventa y cinco centímetros (39,95 m) con el super lote dos (SL-2).

**SEGUNDA: OBJETO. - LA PROMITENTE VENDEDORA** promete vender a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de Propiedad

Posteriormente, mediante escritura pública número novecientos sesenta y uno (961) del treinta y uno (31) de marzo de 2023, de la Notaría Once (11) de Bogotá, D.C., **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, le cedió la posición contractual de fiduciario del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**QUINTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** - La enajenación del inmueble descrito comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del **Proyecto Inmobiliario LUMIERE**, de acuerdo con la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio LUMIERE P.H. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o permiso de las autoridades respectivas. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR** confiere a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras **LA PROMITENTE VENDEDORA** ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001.

**SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio total convenido del inmueble prometido en venta mediante el presente documento, es la suma de ----- (**\$-**).

De dicho valor, **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha pagado hasta la fecha de la presente promesa, la suma de -----Haga clic aquí para escribir texto. (**\$-----Haga clic aquí para escribir texto.** ), sumas que **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara recibidas a su entera satisfacción, sin perjuicio de que esta, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso por escrito o por cualquier medio a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para subsanar dichas inconsistencias.

De igual forma **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a pagar el saldo en el encargo fiduciario número [REDACTED] constituido en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, a nombre del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, conforme al siguiente plan de pagos:

[REDACTED]

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si parte del inmueble es cancelado con el producto de cesantías, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá:

7

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** En la Escritura Pública de Compraventa la cual da cumplimiento a la presente promesa, **LAS PARTES** renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

**SEPTIMA: CRÉDITO HIPOTECARIO. - EL PROMITENTE COMPRADOR** tramitará ante LA ENTIDAD CREDITICIA el préstamo y se obliga a:

1. Cumplir con todos los requisitos, plazos, garantías y costos que se deriven del trámite, aprobación y desembolso del crédito según sean las exigencias de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y de LAS ENTIDADES CREDITICIAS.
2. Pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, que le cobre LA ENTIDAD CREDITICIA a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso por **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
3. Constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA ENTIDAD CREDITICIA; si se tratare de más de una entidad, el grado de hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.
4. Autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.
5. Mantener la capacidad y condiciones de endeudamiento hasta el día en que sea desembolsado el crédito.

**PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD CREDITICIA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si reunidos por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA, niega libremente o aprueba el crédito por un valor inferior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con **EL PROMITENTE COMPRADOR** para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar mediante otrosí a este Contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente Contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** a devolver a **EL PROMITENTE COMPRADOR** los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comunique a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el rechazo de la propuesta, quedando en plena libertad **LA PROMITENTE VENDEDORA** de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula **SEGUNDA** de este contrato. **PARAGRAFO TERCERO:** Si LA ENTIDAD CREDITICIA, niega el crédito solicitado por causas originadas por **EL PROMITENTE COMPRADOR** tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se dará por terminado de pleno derecho y **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer el inmueble. En tales eventos **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá las sumas abonadas por **EL PROMITENTE**

por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado de la dirección registrada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en este mismo Contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la Escritura Pública de Compraventa no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora en la misma Notaría. **PARAGRAFO CUARTO:** Si la Escritura Pública de Compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los intereses a que se hace referencia en el **PARÁGRAFO SEGUNDO** de la cláusula **SEXTA** se empezarán a causar a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminada unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente Promesa de Compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula **DÉCIMA TERCERA**.

**NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma de la Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento al Contrato aquí prometido, salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, huelga de personal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez probada de materiales de construcción en el mercado, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos similares, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que hubiera cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a **EL PROMITENTE COMPRADOR** oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si **LAS PARTES** convinieren anticipar la firma de la Escritura Pública de Compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en ese sentido. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de escrituración y/o entrega no son taxativas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes junto con el anexo en el que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. El mismo día de la entrega a **EL PROMITENTE COMPRADOR** del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual de Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble o presentándose se abstiene de recibirlo sin causa suficiente a juicio



9

autorice la entidad mencionada. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y no de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA** solicitará a la Oficina de Catastro Distrital que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **Proyecto Inmobiliario LUMIERE**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** - **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, valorizaciones etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL PROMITENTE COMPRADOR** desde la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo. **PARÁGRAFO:** En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

**DÉCIMA TERCERA: ARRAS.** - **LAS PARTES** acuerdan como arras por incumplimiento del presente contrato una suma equivalente al **QUINCE POR CIENTO (15%)** sobre el valor total del inmueble y se procederá de la siguiente manera:

1. Si el incumplimiento proviene de parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, ésta deberá devolver a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** la totalidad de recursos recibidos con ocasión del presente contrato sin causación de intereses, más el monto determinado como Arras en un término de treinta (30) días hábiles después de aceptado el incumplimiento y quedará en libertad de disponer el inmueble.
2. Si el incumplimiento proviene de parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, este perderá en favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** el valor determinado como Arras en el presente Contrato.

**DÉCIMA CUARTA: GASTOS.** - Serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** los siguientes gastos que deberán ser cancelados a título de anticipo a la Notaría en las fechas pactadas de la siguiente manera:

1. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales por la venta.
2. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, las contribuciones al fondo de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIO Y REGISTRO; las copias, certificados de tradición y libertad, autenticaciones y derechos por concepto de la venta.
3. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales y de beneficencia y registro de los demás actos tales como la hipoteca, patrimonio de familia, usufructo y afectación de familia, entre otros.

**PARAGRAFO:** El valor final se facturará una vez se termine el trámite de escritura y registro; en caso de existir saldo a favor, la Notaria devolverá dicho saldo a **EL PROMITENTE**

**VIGÉSIMA PRIMERA: EL PROMITENTE COMPRADOR** declara:

1. Conocer y aceptar los términos y condiciones del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) suscrito entre LA FIDUCIARIA y **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**.
2. Declaro conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de mis datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente contrato.
3. Con la firma del presente contrato, declaro conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá obtener mi (nuestra) autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente documento, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012.

**VIGÉSIMA SEGUNDA-ANEXOS.** - Hacen parte del presente contrato los documentos que se enumeran a continuación:

1. Anexo Especificaciones Generales de Construcción.
2. Formato aceptación firmado en el proceso de vinculación.
3. Encuesta al cliente diligenciada en el proceso de vinculación.
4. Autorización tratamiento de datos.
5. Contrato Carta de instrucciones No. Agr. Encargo. No.
6. Declaro que recibí la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C. en dos (2) ejemplares del mismo tenor de igual valor y contenido, uno para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, uno con destino a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el día Bogotá, D.C., \_\_\_\_\_

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**MARCELO ENRIQUE CIFUENTES RÍOS**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**MEDEBAL S.A.S.**

**EL PROMITENTE COMPRADOR**

-----REPÚBLICA DE COLOMBIA-----

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

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023).-----

-----SECCIÓN PRIMERA-----

-TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA-----

Comparecieron:-----

1. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT 860.531.315-3**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que actúa en esta escritura única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, con **NIT 830.053.812-2**, Patrimonio Autónomo que fue constituido, mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **LA VENDEDORA** -

2.- [REDACTED], mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de

Bogotá, D.C. identificad[redacted] con la cédula de ciudadanía número [redacted] expedida en [redacted], en calidad de Apoderad[redacted] Especial, según escrito de apoderamiento otorgado por la Representante Legal de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante la escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381), otorgada el día dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada ante la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá, D.C., aclarada mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del 05 de abril de 1989, otorgada ante la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá, D.C., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C, con **NIT. 860.353.473-5**, con facultades plenas para celebrar este contrato según se desprende del respectivo certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., documento que se anexa al presente contrato, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, -----

3.- **XX**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en identificado con Cédula de Ciudadanía número **X.XXX.XXX.XXX** expedida en Bogotá D.C., de estado civil **XX**, quien obra en nombre propio, y quien para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**; -----

Quienes manifestaron que celebran la presente **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento, de acuerdo con las siguientes.-----

-----**CONSIDERACIONES:**-----

-----  
**PRIMERA:** Mediante escritura pública número novecientos sesenta y uno (961) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C., **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, en calidad de **CEDENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad



de **CESIONARIO**, celebraron contrato de **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO** del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**. -----

**SEGUNDA:** **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obrando en su calidad de vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, identificado con el NIT. 830.053.812-2, es propietaria fiduciaria del **LOTE DE TERRENO** marcado como **SUPERLOTE UNO (1) DE LA SUPERMANZANA SMIII-3**, ubicado en la **AVENIDA CALLE VEINTICUATRO (24) NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE – SESENTA (59-60) (DIRECCIÓN CATASTRAL) BOGOTÁ, D.C.**, de la urbanización Ciudad Salitre, con una extensión superficial aproximada de **dos mil ochenta y cuatro punto ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados (2.084.868 M2)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-1545422** sobre el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario **“EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL”**. -----

**TERCERA:** La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA 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 FIDEICOMITENTE**, obligaciones tendientes a financiar al **FIDEICOMITENTES** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligaciones garantizadas por el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actúa únicamente como vocera del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA** celebrado mediante documento privado el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y en ningún momento obra como Gerente del Proyecto, ni Constructor, ni Interventor, toda vez que de conformidad con el **CONTRATO DE FIDUCIA**, la sociedad **MENDEBAL S.A.S., antes MENDEBAL S.A.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, adelanta a través del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, bajo su responsabilidad administrativa, técnica, financiera, jurídica el Proyecto Inmobiliario **“EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL”**-----

-----

**CUARTA:** EL COMPRADOR suscribió con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR un contrato de promesa de compraventa con el objeto de transferir el(los) inmueble(s) objeto del presente acto. -----

**QUINTA:** Que en virtud de lo anterior y para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA, como propietario fiduciario, mediante el presente documento, procede a transferir a favor de EL COMPRADOR la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta transferencia y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a responder por los vicios respecto del LOTE DE TERRENO marcado como SUPERLOTE UNO (1) DE LA SUPERMANZANA SMIII-3, ubicado en la AVENIDA CALLE VEINTICUATRO (24) NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE – SESENTA (59-60) (DIRECCIÓN CATASTRAL) BOGOTÁ, D.C., sobre el cual se desarrolló el Proyecto Inmobiliario “EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL” y las unidades inmobiliarias resultantes del mismo.

Con base en las consideraciones anteriormente expuestas, las partes convienen celebrar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** y por consiguiente, otorgar la escritura pública de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** que se contiene en las siguientes. -----

----- **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA. OBJETO:** Por medio de la presente escritura pública LA VENDEDORA transfiere, en calidad de tradente y propietario fiduciario, a EL COMPRADOR, mediante **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa**, el derecho de dominio y la posesión real y material que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

**APARTAMENTO XX, PARQUEADEROS XX y XX y DEPÓSITO XX** que hacen parte del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **Avenida Calle veinticuatro (24) número cincuenta y nueve – sesenta (59-60)** de la ciudad de Bogotá, D.C., y que se individualizan de la siguiente forma:

**APARTAMENTO XX, PARQUEADEROS XX y XX y DEPÓSITO XX**

Esta unidad privada se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **XXX-XXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro y la cédula catastral en mayor extensión número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** y le corresponde un coeficiente de copropiedad señalado en el Reglamento de Propiedad Horizontal -----

**PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.** - No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de dominio y la posesión del inmueble se transfiere como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal -----

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace constar que los inmuebles que conforman el **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** no cuentan con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de los inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el Administrador, el Consejo de Administración o cualquiera de los copropietarios del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, podrán solicitar de forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras, el Administrador del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** podrá informar de esta situación a la Alcaldía Local competente, con el fin de que se adopten las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante

el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.-----

**PARAGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace constar que **EL COMPRADOR** del inmueble podrá instalar acabados en los mismos siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de **EL COMPRADOR** la instalación de acabados diferentes a los ofrecidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas o de gas con las que han sido dotados los inmuebles del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**.-----

**PARAGRAFO CUARTO: EL COMPRADOR** desde ahora manifiesta conocer y aceptar que en el evento en que haga caso omiso a lo expresamente establecido en los párrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del Conjunto, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por **EL COMPRADOR** y que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no asumirá responsabilidad alguna en relación con las consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. **EL COMPRADOR** asumirá la responsabilidad por los daños que ocasione a terceros por la ejecución de dichas obras.-----

**PARÁGRAFO QUINTO: EL COMPRADOR** declara que el inmueble objeto de la presente transferencia ha sido plenamente identificado sobre el terreno y/o los planos arquitectónicos correspondientes y que no presentan salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega del inmueble, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo en un todo, de acuerdo con las previsiones legales y reglamentarias que sean aplicables al **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, los cuales y manifiesta su conformidad al respecto. -----

-----  
**SEGUNDA. LINDEROS GENERALES:** El inmueble descrito y alindado en la cláusula anterior, forma parte del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD**



**HORIZONTAL**, ubicado en la **Avenida Calle veinticuatro (24) número cincuenta y nueve – sesenta (59-60)** de la ciudad de Bogotá, D.C., y cuenta con una extensión superficial aproximada de **dos mil ochenta y cuatro punto ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados (2.084.868 M2)** y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL NORTE:** En dimensión de cincuenta y tres metros ochenta y ocho centímetros (53,88 m) con el super lote dos (SL-2); -----

**POR EL SUR:** En dimensión de cincuenta y tres metros noventa y cuatro centímetros (53,94 m) con la avenida Luis Carlos Galán; -----

**POR EL ORIENTE:** En dimensión de treinta y siete metros cuarenta y cuatro centímetros (37,44 m) con el super lote dos (SL-2); -----

**POR EL OCCIDENTE:** En dimensión de treinta y nueve metros noventa y cinco centímetros (39,95 m) con el super lote dos (SL-2); -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1545422 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro y cédula catastral en mayor extensión 006216040200000000.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL COMPRADOR** declara conocer que las unidades privadas del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** tienen destinación exclusiva como vivienda familiar de uso residencial. -----

**TERCERA. PROPIEDAD HORIZONTAL:** El **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 del 2001, de conformidad con los términos de la **Escritura Pública** número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de **dos mil veintitrés (2023)** otorgada en la **Notaría Trece (13)** de **Bogotá, D.C.**, debidamente registrada en la anotación \_\_\_\_\_ del folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1545422** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro** y la cédula catastral en mayor extensión 006216040200000000. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La transferencia del inmueble descrito e identificado en

la cláusula "**PRIMERA. OBJETO**" del presente Acto, comprende los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, además del derecho de copropiedad sobre las zonas y los bienes comunes descritos e identificados en el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en la proporción fijada para el inmueble objeto del presente Acto. - **PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** está facultado para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular.-----

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los bienes de uso y goce general serán entregados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al Administrador definitivo del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuando se haya terminado la construcción y transferido un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.-----

**PARÁGRAFO CUARTO.** Se deja constancia que no se aporta el paz y salvo por las contribuciones a las expensas comunes que debe expedir la administración de la propiedad horizontal, en razón de que se trata de vivienda nueva y a la fecha aún no existe una administración definitiva debidamente constituida y funcionando.-----

-----  
**CUARTA. PLANOS Y ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:** La sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, está desarrollando el Proyecto Inmobiliario "**LUMIERE**" de conformidad con los siguientes documentos: -----

--  
**DOCUMENTOS DE APROBACIÓN URBANÍSTICA:**

(  )

**DOCUMENTOSS DE APROBACIÓN ARQUITECTÓNICA – LICENCIA DE CONSTRUCCION y DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**

( )

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta las normas enunciadas en la presente cláusula, los diseños, planos, materiales y demás especificaciones técnicas de construcción unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario "**LUMIERE**" y las demás especificaciones técnicas, de construcción y de seguridad, las cuales desde ya se obliga a respetar y a no modificar. -----

**QUINTA. TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, obrando en su calidad de vocera y representante del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, adquirió el **LOTE DE TERRENO MARCADO COMO SUPERLOTE UNO (1) DE LA SUPERMANZANA SMIII-3**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1545422** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro**, sobre el cual se desarrolla Proyecto Inmobiliario "**EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**", de la siguiente manera: -----

(i) El **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA** identificado con **NIT 830.053.963-6** administrado por **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, recibió por transferencia a título de aporte en fiducia mercantil por ejercicio de la opción de compra de un contrato de leasing, mediante la escritura pública número cuatro mil novecientos sesenta y seis (4966) del treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), de la Notaría Once (11) de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1545422, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, el día cuatro (04) de febrero de 2022.

(ii) Posteriormente, mediante escritura pública número novecientos sesenta y uno (961) del treinta y uno (31) de marzo de 2023, de la Notaría Once (11) de Bogotá, D.C., **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, le cedió la posición contractual de fiduciario del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor total del precio convenido por las partes para la unidad objeto de esta **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO**

**DE COMPRAVENTA** es la suma de **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX MILLONES DE PESOS (\$000.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, que fueron pagados o se pagarán por parte de **EL COMPRADOR** de la siguiente manera:-----

**A)** La suma de **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX MILLONES DE PESOS (\$000.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, que **LA VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción, a la fecha de firma de la presente escritura pública.-----

**B)** El saldo, es decir, la suma de **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX MILLONES DE PESOS (\$000.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, que serán pagados de la siguiente manera: **XXXXXXXXXX**

#### REDACCIÓN APLICABLE AL CRÉDITO

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA** en calidad de **VENDEDORA** y propietario fiduciario, el **FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL COMPRADOR** o **ADQUIRENTE** declara bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el art. 61 de la ley 2010 de 2019).-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Igualmente, manifestamos que al no existir sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.-----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes renuncian al ejercicio de toda **acción resolutoria** expresa que pueda derivarse exclusivamente del precio y de la forma de pago, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.-----

**PARÁGRAFO CUARTO:** El control de los ingresos al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA** de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del Proyecto Inmobiliario "**LUMIERE**".-----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde ya **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA** autorizan

irrevocablemente a **XXXXX XXXXXXXXXXXX NIT 000.000.000-0** para que el producto del crédito sea aplicado para cancelar la prorrata que le corresponde al inmueble objeto del presente contrato, a favor del **BANCO [REDACTED]** o sea girado directamente a **LA VENDEDORA**, en caso de no existir deuda sobre el inmueble. –

**CLÁUSULA SÉPTIMA. LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que **LA VENDEDORA**, no ha enajenado o transferido el inmueble por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido mediante la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de **dos mil veintitrés (2023)** otorgada en la **Notaría Trece (13) de Bogotá D.C.** -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor del **BANCO \_\_\_\_\_**, constituida por **ALIANZA FIDUCARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, para garantizar el crédito obtenido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, otorgada mediante escritura pública número tres mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C., registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50C-1545422** de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Derivado de lo anterior, el **BANCO [REDACTED]**, por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario en mayor extensión, el inmueble que se transfiere por medio de esta escritura. -----  
Es obligación de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, hacer entrega del certificado expedido por **BANCO [REDACTED]**, a **LA VENDEDORA**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene con la mencionada entidad y que se garantizó con el inmueble descrito en la



cláusula primera de este instrumento. --

**PARAGRAFO TERCERO:** En virtud de lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote de mayor extensión, en el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario "**LUMIERE**", en razón del mismo acto constitutivo y por estar a cargo de su construcción, obligándose igualmente, a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda. -----

**CLÁUSULA OCTAVA. ENTREGA MATERIAL:** Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hará entrega real y material a **EL COMPRADOR** del inmueble, dentro de los noventa (90) días calendario después de la firma de la presente Escritura Pública. La obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada se entiende vinculante para **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, entre otros, como demora en la instalación de los servicios de agua y energía eléctrica, escasez de materiales de construcción, huelga del personal de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de sus contratistas o proveedores; se aceptan siempre y cuando ellas sucedan sin culpa o negligencia de parte de la vendedora. En el evento de producirse algunos de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha presta para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuera de tal magnitud que obligará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a reiniciar los trabajos, el plazo de cumplimiento para las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar las obras en buenas condiciones. En ningún caso **EL**

17

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos de agua, alcantarillado y luz. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de la fecha de entrega del inmueble, la transferencia del derecho real de dominio y la posesión del mismo a favor de **EL COMPRADOR** se otorga firme e irresoluble y **las Partes** renuncian a la condición resolutoria derivada de la entrega. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL COMPRADOR** acepta los cambios que haga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la fecha de entrega por eventos constitutivos de cualquier causa extraña como la fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, o por la demora en la aprobación de las redes de servicios públicos, la instalación de servicios públicos, inconvenientes en la tramitación del reglamento de propiedad horizontal, de las adiciones a éste o de aclaraciones al mismo, entre otros, sin que haya lugar a imputar responsabilidad o a reclamar el cobro de perjuicios o indemnización alguna a favor de **EL COMPRADOR** . -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL COMPRADOR** y un representante de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en un formato de servicios locativos en el que se indicarán las observaciones y detalles de acabados que sean corregibles por garantía, entendiéndose que en la fecha indicada **EL COMPRADOR** ha recibido el inmueble y que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a corregir los detalles de acabado relacionados en la misma acta, sin que por dicho motivo **EL COMPRADOR** pueda negarse a recibir materialmente el inmueble objeto del presente contrato. ----

**PARÁGRAFO CUARTO.** Si **EL COMPRADOR** no se presentare en la fecha definida para la entrega del inmueble o no lo recibiere, éste se dará por entregado y **EL COMPRADOR** podrá reclamar las llaves en la Oficina de **MENDEBAL S.A.S.** Si como consecuencia de la negativa de **EL COMPRADOR** a recibir el inmueble, no se pudiere desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero que deban ser pagadas, de conformidad con lo estipulado en la cláusula "**SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO**" del presente Acto, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha

debido producirse. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.** Con la entrega de la primera unidad privada, se entenderá realizada la entrega de los bienes comunes esenciales, sujeto al régimen de propiedad donde se ubica el inmueble, necesarios para su uso y goce, tales como, pero sin limitarse a éstos, elementos estructurales, accesos, escaleras, red hidráulica, tanque de almacenamiento de agua, subestación eléctrica, red eléctrica y red de suministro de servicio de gas domiciliario. -----

**PARÁGRAFO SEXTO.** El presente contrato no tiene por objeto la venta de bienes raíces mediante sistemas de financiación otorgados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ni venta de tiempos compartidos o ventas que utilicen métodos no tradicionales o a distancia, por lo que las partes acuerdan que no está pactado el derecho unilateral de retracto. -----

**NOTA:** En virtud a lo dispuesto en los artículos sexto (6) y decimo (10) de la Ley mil setecientos noventa y seis (1796) de dos mil dieciséis (2016), reglamentada por el decreto novecientos cuarenta y cinco (945) de dos mil diecisiete (2017), se obtuvo el \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_ ) el certificado técnico de Ocupación para el Proyecto Inmobiliario "**LUMIERE**", por parte del Supervisor Técnico Independiente \_\_\_\_\_, identificad\_ con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y matrícula profesional número \_\_\_\_\_, quien certificó que la obra **EDIFICIO LUMIERE** contó con una Supervisión Técnica Independiente y que la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación se ejecutaron de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento NSR-10. El Certificado Técnico de Ocupación fue protocolizado en la escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_ ), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá D.C.-----

**CLÁUSULA NOVENA. PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES:**

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** está autorizado por la Secretaría de Habitat de Bogotá, D.C., para anunciar y enajenar el **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, según radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veint \_\_\_\_\_ (202\_ ).-----

-----

**CLÁUSULA DÉCIMA. REPARACIONES Y GARANTÍA:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán de cargo de **EL COMPRADOR** todas las labores de mantenimiento y reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a través de la Garantía Legal que comprende la Estabilidad de la Obra por el término de dos (2) años, término que simultáneamente empieza a correr a partir de la entrega material del inmueble a **EL COMPRADOR**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Respecto de las zonas y bienes comunes se aplicará la referida Garantía Legal desde la fecha de la primera entrega de unidad privada a cualquiera de los adquirentes. Si efectuada la entrega del inmueble **EL COMPRADOR** efectúa modificaciones al bien objeto de transferencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no responderá por los daños o fallas estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el inmueble, circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL COMPRADOR**.-----

Las partes adheridas al bien inmueble que deban ser cambiadas por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad y no necesariamente idénticas a las originalmente instaladas y el alcance de la garantía no se extiende a áreas, cantidades de obras o materiales que no presenten imperfectos.-----

El periodo de doce meses, es considerado suficiente para la estabilización del asentamiento. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Se exceptúan de la garantía de doce (12) meses los siguientes eventos a la entrega material del inmueble: -----

Los siguientes reclamos no son objeto de garantía si al recibir el inmueble, **EL COMPRADOR** no lo reporta en el formato de servicios locativos, documento que hace parte integral del Acta de Entrega: -----

Apariencia de aparatos eléctricos externos (Tomas, interruptores y rosetas), vidrios, materiales de enchapes en piso de baño social, enchape de muros en zona de ducha a 1.80 metros, techos, aparato sanitario, ventanería, carpintería de madera



hoja puerta de baño y carpintería metálica puerta principal y el marco del baño que no presenten observaciones al momento de la entrega. -----

**NOTA:** Hasta un (01) año contado desde la fecha de la entrega del inmueble se atenderán las garantías no descritas en los plazos anteriores. -----

**PARÁGRAFO TERCERO. La garantía no aplica si:** El periodo de garantía ha expirado, el defecto deriva de un uso o mantenimiento inadecuado o está sujeto a eventos de fuerza mayor, caso fortuito o causa extraña tales como inundaciones, relámpagos, terremotos, robo entre otros, actividades de terceros. -----

Los términos de garantías especificados tendrán validez, en el caso en que el propietario conserve el inmueble en iguales condiciones a las de su recibo, esto es que no haya efectuado ningún tipo de reformas. Los daños que ocurran por causas imputables al usuario serán a cargo de este. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán los plazos de la garantía de arreglos y servicios posventas que se indique en el Manual del Propietario y la Garantía de calidad, y en los casos que no se indicaren, será la suministrada por los respectivos Proveedores y/o fabricantes de los mismos teniendo en cuenta los vencimientos citados en el párrafo anterior los cuales se cuentan desde la fecha de la entrega de la respectiva unidad privada, y que aplicará igualmente para tales bienes comunes del Conjunto Residencial desde la entrega de la primera unidad. -----

Si se priva a **EL COMPRADOR** del uso y goce en la unidad privada con ocasión de la efectividad de garantía, el término de la misma se suspenderá mientras no se permita su uso a los mismos. Si se cambia una o varias partes del inmueble, estas tendrán garantía propia para lo cual el término de garantía empezará a correr nuevamente desde el momento de la entrega de las intervenciones a **EL COMPRADOR**. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.** En caso de que **EL COMPRADOR** decida realizar obras de cualquier naturaleza en la unidad privada, éstas no podrán afectar los bienes y elementos comunes tales, pero sin limitarse a ellos: muros ni las losas, serán a su costa y cargo exclusivo el costo de las intervenciones, al igual que el costo y los gastos que tales obras puedan ocasionar a la copropiedad, y, se obliga a respetar

y cumplir las normas de la propiedad horizontal, obligándose a otorgar las garantías que se establezcan y a asumir el costo y gastos de las reparaciones e indemnizaciones por los daños que ocasione en los bienes comunes de la copropiedad y/o en los bienes de terceros, declarando que ninguna responsabilidad tiene **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por tales obras. -----

**DÉCIMA PRIMERA. SERVICIOS PÚBLICOS:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará el inmueble objeto de este contrato dotado con todos los servicios de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y ha pagado a las respectivas Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto, Alcantarillado y Aseo, el valor de las liquidaciones relacionadas con la instalación, conexión, medidores y suministro de tales servicios, de conformidad con el artículo 10° de la Ley 66 de 1968. -----

Los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto, en relación con la instalación y suministro de tales servicios a partir de la entrega material del inmueble, serán de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**, por cuanto tales reajustes y dicho derecho de conexión no se han tenido en cuenta para fijar el valor de la presente transferencia. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará el servicio público domiciliario de Acueducto por parte de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá, D.C. (**E.E.A.B.**) en funcionamiento y de manera definitiva con su respectivo medidor, al igual que las redes de alcantarillado conectadas a la red de **E.E.A.B.** -----

**EL COMPRADOR** conoce y acepta que debe cancelar de manera directa a **ENEL S.A., E.S.P.**, el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo a la Resolución CREG 108 de 2.007. -----

Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará a la empresa de Gas Natural únicamente el valor de la instalación del servicio. Los derechos de conexión, el pago del medidor y el suministro de este servicio será de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR.**-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutó realizó las canalizaciones y demás trámites exigidos por la respectiva Empresa de Teléfonos para garantizar la futura prestación de dicho servicio, realizando las obras según las últimas disposiciones de la respectiva Empresa Prestadora del Servicio Telefónico. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá ser cancelados por **EL COMPRADOR**, y los cobros los realiza la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. Estas instalaciones serán de responsabilidad de **EL COMPRADOR**, así como cualquier daño que puedan ocasionar en ejecución de ellas. -----

La conexión de las líneas telefónicas y la instalación de las mismas, así como los aparatos telefónicos corren por cuenta exclusiva de **EL COMPRADOR**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que en el **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la respectiva Curaduría Urbana de Bogotá, D.C., en cumplimiento de todas las normas establecidas para el efecto. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, no será responsable de las demoras y calidad de los Servicios Públicos prestados por las Empresas Distritales de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.** En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o **LA VENDEDORA**, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas competentes en la aprobación de redes de servicios, instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el inmueble será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado en el evento en que las Empresas prestadoras del servicio público no los hubieran instalado sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este

último.-----

**DÉCIMA SEGUNDA. IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, hasta la fecha de esta escritura. A partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, el pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL COMPRADOR**, incluida la de una eventual valorización, la cual será asumida por **EL COMPRADOR** si para el momento de la asignación de dicho gravamen, ostenta la calidad de titular del derecho de dominio del inmueble objeto del presente contrato o es poseedor del mismo. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de **EL COMPRADOR** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.-----

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a él corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de la entrega del inmueble, será de cargo de **EL COMPRADOR**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** obtendrá el desenglobe catastral de las unidades que forman parte del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro



Distrital (UAECD).-----

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

**DÉCIMA TERCERA. DESENGLOBE CATASTRAL:** Una vez terminado en su totalidad el Proyecto Inmobiliario **LUMIERE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** radicará los documentos necesarios ante la autoridad catastral para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este desenglobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012. -----

**DÉCIMA CUARTA. DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Únicamente los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa**, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y cincuenta por ciento (50%) **EL COMPRADOR**. -----

Los gastos que impliquen la expedición de copias destinadas a la **ENTIDAD ACREEDORA**, otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL COMPRADOR** solicite, las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL COMPRADOR**. -----

El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa**, serán asumidos

íntegramente por **EL COMPRADOR**. -----

Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, y derechos de registro generados en virtud de la constitución del patrimonio de familia inembargable, será asumido en su totalidad por **EL COMPRADOR**. -----

Todos los gastos correspondientes a la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de **BANCO** \_\_\_\_\_, que igualmente se efectúa por este público instrumento, serán de cargo exclusivo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.-----

-----  
**DÉCIMA QUINTA. CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA:** Con la suscripción de la presente escritura de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa**, **EL COMPRADOR** y **EL FIDEICOMITENTE 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.

-----  
**DÉCIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA 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 **MENDEBAL S.A.S.**, 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. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL** 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.-----

-----  
**DÉCIMA SÉPTIMA. Oponibilidad del contrato de fiducia:** EL **COMPRADOR** conoce y acepta los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) que fue objeto de **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE**, mediante escritura pública número novecientos sesenta y uno (961) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), de la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C.

**DÉCIMA OCTAVA. DECLARACIONES ADICIONALES DEL COMPRADOR:** EL **COMPRADOR** manifiesta -----

- a) Que acepta esta escritura y en especial la **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----
- b) Que acepta recibir el inmueble que por esta escritura adquiere, en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la presente escritura pública. -----
- c) Que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya sometido el inmueble y se obliga a acatarlo y respetarlo en su totalidad. -----
- d) En cuanto a los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **EL COMPRADOR** expresa que conoce los planos generales de localización del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como la descripción y demás características de tales bienes, y manifiesta que está de acuerdo con su estado actual de construcción. -----
- e) Que con el otorgamiento de la presente escritura la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa celebrado con **EL COMPRADOR**. -----
- f) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la

construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

g) Que para todos los efectos que correspondan ratifica las autorizaciones dadas en la cláusula "**SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO**" y sus parágrafos.

h) Que conoce y acepta los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) que fue objeto de **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE**, mediante escritura pública número novecientos sesenta y uno (961) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), de la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C.

i) Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble objeto de **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** pertenece al estrato [ ] y que dicha clasificación no es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ni de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y tampoco del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, **EL COMPRADOR** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y tampoco el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho. -----

j) Que renuncia a toda condición resolutoria derivada de la presente **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** -----

**DÉCIMA NOVENA. DECLARACIONES ADICIONALES DE LA VENDEDORA:**

[ ], mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, D.C., identificad[ ] con la cédula de ciudadanía número [ ] expedida en [ ], en calidad de Apoderad[ ] Especial, según escrito de apoderamiento otorgado por la Representante Legal de la sociedad **MENDEBAL S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante la Escritura Pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381), otorgada el día dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) ante la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá, D.C., con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C, identificada con



el **NIT. 860.353.473-5, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, encargado de adelantar a través de dicho fideicomiso, pero bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa del Proyecto Inmobiliario denominado **EDIFICIO LUMIERE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido sobre el Lote de Terreno que conforma el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, manifiesta: -----

1) Que da su conformidad a la presente escritura y en especial la **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por corresponder todas ellas a lo convenido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que dio origen al patrimonio autónomo mencionando. -----

2) Que acepta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** comparece sólo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia. -----

3) Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción en sí misma y de las unidades resultantes, en los términos de ley. ----

4) Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** y a responder por los vicios del suelo y de la construcción. -----

5) Que por lo dicho, declara que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **EDIFICIO LUMIERE - PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a **EL COMPRADOR** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -

6) Que como ha quedado dicho en esta escritura el proyecto constructivo se desarrolló bajo su responsabilidad, pero a través del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**.-----

7) Que declara conocer y acepta las obligaciones y responsabilidades que en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se derivan de la **Transferencia**

de Dominio a Título de Compraventa celebrada por esta escritura pública.-----

8) Que declara a paz y salvo a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** así como al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, respecto de la **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

**VIGESIMA. DECLARACIONES ADICIONALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. --**

En este estado, nuevamente **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT 860.531.315-3**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en esta escritura única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, quien manifestó: -----

a) Que todas las declaraciones contenidas en esta escritura y referidas al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, del cual es vocera las acepta en su totalidad por corresponder al **CONTRATO DE FIDUCIA** celebrado y ya citado.-----

b) Que con la **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** que lleva a cabo en esta escritura el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN AVENIDA ESPERANZA**, se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que **EL COMPRADOR** suscribió con **MENDEBAL S.A.S.**

-----



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

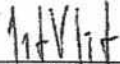
**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

**INFORMACIÓN GENERAL**

1. CIUDAD: Bogotá D.C. FECHA: 06-06-2023
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: Itaú Colombia S.A. NIT x C.C.: No. 890.903.937-0
3. DEUDOR HIPOTECARIO: Mendebal S.A.S NIT x C.C.: No. 860.353.473
4. NOMBRE DEL PROYECTO: Lumiere
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: Av. Calle 24 No.59-60
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C-1545422
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 4699  
DE FECHA: 30 de diciembre de 2021 NOTARÍA: Once DE: Bogotá
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 6.407.604.134
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 26 de enero de 2025
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$ \_\_\_\_\_ CUANTÍA INDETERMINADA: x

**CERTIFICACIÓN**

Juan Sebastian Betancourt, en calidad de apoderado de Itaú Colombia S.A., acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

  
\_\_\_\_\_  
Juan Sebastián Betancourt  
Apoderado  
ACREEDOR HIPOTECARIO

25



**CERTIFICADO No. 1291**

**La suscrita Notaria Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C.**

**C E R T I F I C A**

Que por medio de la escritura pública número cuatrocientos diecisiete (417) de fecha veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022) de esta Notaría. ---

Compareció: **JORGE ALBERTO VILLA LOPEZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., portador de la Cédula de Ciudadanía número 98.549.233, obrando en su carácter de **VICEPRESIDENTE DE BANCA MAYORISTA** y por tanto Representante Legal de **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, Nit. **890.903.937-0**. Antes **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A** / Antes **BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A.**, confirió poder especial, amplio y suficiente, a **JUAN SEBASTIAN BETANCOURT UCROS**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.875.801 expedida en Bogotá D.C., **MARTHA LUCIA ALVAREZ VILLEGAS**, identificada con cédula de ciudadanía número 21.421.713 expedida en Abejorral, **JORGE ANDRES BELTRAN CALDERON**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.092.576 expedida en Bogotá D.C., **SANTIAGO BORRERO VERNAZA**, identificado con cédula de ciudadanía número 16.929.403 expedida en Cali y **ANDRES RICARDO VELLOJIN VEGA**, identificado con cédula de ciudadanía número 91.499.643 expedida en Bucaramanga. -----

Que en el original del mismo **NO** aparece nota de revocatoria ni sustitución en consecuencia se encuentra **VIGENTE**. En **TODAS Y CADA** una de sus partes. -

**Certificado expedido hoy 05 de Octubre de dos mil veintidós (2022) con destino al interesado.-----**

*Esther Bonivento Johnson*  
**ESTHER BONIVENTO JOHNSON**  
**NOTARIA VEINTITRES (23) DE BOGOTA D.C.**



PC060799812

7PSL12HFK9

01-08-22 PC060799812

República de Colombia





(501) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

## CONTRATO DE COMODATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA

Entre los suscritos: De una parte, **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en este documento como vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA**, patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil por documento privado de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), en donde **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** adquirió la calidad de fiduciario mediante escritura pública número novecientos sesenta y uno (961) de fecha treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C., en donde **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** le cedió su calidad de **FIDUCIARIO** en el patrimonio autónomo, el cual en adelante se denominará **EL COMODANTE**, y por la otra: **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.080.295 expedida en Bogotá, D.C., quien en su calidad de Gerente Jurídica, en el presente documento obra en nombre y representación de **MENDEBAL S.A.S.** sociedad comercial identificada con NIT. 860353473-5 legalmente constituida por E.P. No. 1.381, notaría 25 de Bogotá del 2 de julio de 1.986, aclarada por la E. P. No. 1.381 de la notaría 25 de Bogotá, inscritas el 3 de julio de 1.986 y 10 de abril de 1.989 bajo los nos. 192.980 y 261.556 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL COMODATARIO**, convienen celebrar el siguiente **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** sobre el(los) inmueble(s) que se especifica(n) más adelante, contrato que se registrará por la legislación vigente y las siguientes estipulaciones:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** La sociedad **MENDEBAL S.A.S** es el único **FIDEICOMITENTE** en el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA** desde el seis



**CONTRATO DE COMODATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA  
ESPERANZA**

(06) de octubre de dos mil veintidós (2022), momento en el que PROMOTORA APOTEMA S.A.S. le cedió la totalidad de los derechos fiduciarios que ostentaba en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA.

**SEGUNDO:** Derivado de lo anterior, la sociedad PROMOTORA APOTEMA S.A.S. perdió su calidad de COMODATARIO en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA; por lo que, desde esa fecha la tenencia y custodia del inmueble objeto de este contrato la ostenta la sociedad MENDEBAL S.A.S.

**TERCERO:** Debido a que ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA le cedió a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. su calidad de FIDUCIARIO en el patrimonio autónomo es necesario que se suscriba un nuevo contrato de comodato gratuito y precario con el FIDEICOMITENTE para regular la tenencia y la custodia del inmueble.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se suscribe el presente contrato de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMERA. – OBJETO:** EL COMODANTE entrega a EL COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO o PRÉSTAMO DE USO, el(los) siguiente(s) inmueble(s): LOTE DE TERRENO MARCADO COMO SUPERLOTE UNO (1) DE LA SUPERMANZANA SMIII-3, ubicado en la AVENIDA CALLE VEINTICUATRO (24) NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE – SESENTA (59-60) (DIRECCIÓN CATASTRAL) BOGOTÁ, D.C., de la urbanización Ciudad Salitre, con una extensión superficial aproximada de dos mil ochenta y cuatro punto ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados (2.084.868 M2), a este inmueble le corresponde folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1545422 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro y tiene los siguientes linderos:

**POR EL NORTE:** En dimensión de cincuenta y tres metros ochenta y ocho centímetros (53,88 mts), con el súper lote dos (SL-2); **POR EL SUR:** En dimensión de cincuenta y tres metros con noventa y cuatro centímetros (53,94 mts), con la avenida Luis Carlos Galán; **POR EL ORIENTE:** En dimensión de treinta y siete metros cuarenta y cuatro centímetros

**CONTRATO DE COMODATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA  
ESPERANZA**

(37,44 mts) con el súper lote dos (SL-2); **POR EL OCCIDENTE:** En dimensión de treinta y nueve metros noventa y cinco centímetros (39,95 mts) con el súper lote dos (SL-2).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Pese a la descripción el(los) inmueble(s), se entrega(n) en comodato como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes.

**CLÁUSULA SEGUNDA. - EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD:** EL COMODANTE no asume responsabilidad alguna por los perjuicios que EL COMODATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni de robos, hurtos, siniestros causados por incendio, explosión, rayo, terremoto, inundación y en general, por acontecimientos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito y que no le sean atribuibles a EL COMODANTE.

**CLÁUSULA TERCERA. - OBLIGACIONES DEL COMODATARIO.** Constituyen obligaciones especiales del COMODATARIO, las siguientes:

- a. Cuidar, mantener y custodiar el(los) inmueble(s) recibido(s) en comodato y oponerse a cualquier intento de ocupación o invasión del (los) inmueble(s) dado(s) en comodato mediante el ejercicio de las acciones o querellas que legalmente correspondan.
- b. Conservar el(los) inmueble(s) empleando el mayor cuidado para este fin.
- c. Responder por los daños que se causen a terceros.
- d. Pagar todas las expensas y gastos o costos que genere el buen cuidado del (los) inmueble(s) dado(s) en comodato.
- e. Pagar los impuestos desde la fecha de la entrega del(los) inmueble(s) y hasta la finalización del presente contrato.
- f. No darle uso diferente al actual al(los) inmueble(s), ni cederlos a cualquier título o entregarlos en arrendamiento por escritura pública sin la autorización escrita de EL COMODANTE renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
- g. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- h. Entregar el(los) inmueble(s) junto con las mejoras efectuadas en ellos sin derecho a retención o reclamación de perjuicios a ALIANZA, a más tardar el quinto día hábil siguiente a aquel en que se lo requiera por escrito. Esta obligación será exigible desde el día sexto siguiente a la comunicación de petición de entrega del(los) inmueble(s). Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada de cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado.



**CONTRATO DE COMODATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA  
ESPERANZA**

- i. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentra el(los) inmueble(s) objeto del comodato.
- j. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales y de este contrato, y en especial, la de restituir a EL COMODANTE el(los) inmueble(s).

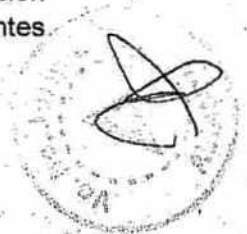
**CLAUSULA CUARTA.- RESTITUCION DEL(LOS) INMUEBLE(S):** Por tratarse de un comodato precario, EL COMODATARIO deberá reintegrar la custodia y tenencia del(los) inmueble(s) a EL COMODANTE, a más tardar al décimo (10) día hábil siguiente al cual le sea solicitado por EL COMODANTE mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en este contrato, entrega que deberá efectuarse libre de cualquier tipo de ocupantes o cualquier tipo de circunstancias que impidan a EL COMODANTE el debido ejercicio de sus derechos sobre el(los) inmueble(s).

**CLÁUSULA QUINTA.- SANCIÓN POR MORA:** Por cada día de atraso que se produzca en la restitución del(los) inmueble(s) una vez solicitada la restitución del(os) mismo(s) en los términos del presente contrato, EL COMODATARIO se obligan a cancelar a EL COMODANTE, el equivalente a Cero punto cinco Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (0,5 smmlv) por cada día de atraso en la restitución del(los) inmueble(s), suma que podrá ser cobrada ejecutivamente mediante la presentación del presente contrato y la manifestación de EL COMODANTE de no haber recibido el(los) inmueble(s) de manos del COMODATARIOS.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** De manera previa a la aplicación de la sanción estipulada en la presente cláusula, EL COMODANTE requerirá por escrito al COMODATARIO, para que, dentro de un plazo adicional de cinco (05) días hábiles, proceda a restituir el inmueble. En caso de que sea restituido dentro de este plazo, el valor de la sanción no se aplicará.

**CLÁUSULA SEXTA. - MÉRITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo ante cualquier incumplimiento de las partes contratantes con respecto de las obligaciones aquí estipuladas a su cargo, sin necesidad de requerimientos o constituciones en mora, a las cuales renuncian las partes en recíproco beneficio.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. - DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:** Cualquier notificación que deba ser remitida por una de las partes a la otra, será enviada a las siguientes direcciones:



**CONTRATO DE COMODATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA  
ESPERANZA**

**EL COMODATARIO:**

Teléfono: (601) 743 74 30 EXT.: 1413.  
Correo Electrónico: catalina.puerto@mendebal.com  
Dirección Calle 79 No. 8-11, Bogotá, D.C.

**EL COMODANTE:**

Teléfono: (601) 6447700  
Correo Electrónico: jschwitzer@alianza.com.co  
Dirección: carrera 15 # 82 - 99

**CLÁUSULA OCTAVA. - ACEPTACIÓN Y RECIBO:** EL COMODATARIO declara que tiene real y materialmente recibido el(los) inmueble(s) que por este instrumento se le entrega en comodato, desde el treinta y uno (31) de marzo de 2023.

**CLÁUSULA NOVENA. - RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO** En virtud de presente comodato, EL COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en los responsables por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. LOS COMODATARIOS responderán hasta por la culpa levísima en el uso que den a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

**CLÁUSULA DÉCIMA. - PROHIBICIÓN DE LA CESIÓN.** Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin autorización de LA FIDUCIARIA.

En constancia de aceptación se suscribe el presente contrato a los treinta y un (31) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2.023).

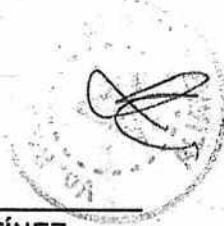
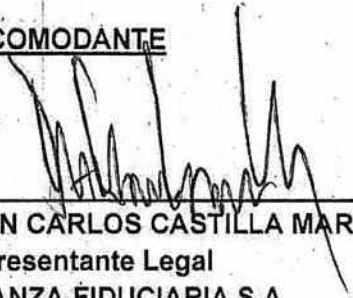


**Alianza**  
Fiduciaria

t. (601) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE COMODATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA  
ESPERANZA**

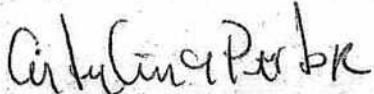
**EL COMODANTE**



**JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA

**EL COMODATARIO**



**DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**  
Representante legal  
MENDEBAL SAS



Bogotá D.C, 10 de mayo de 2023

Señores  
SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.  
Bogotá

REF. SOLICITUD DE PERMISO DE VENTAS - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA.

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad domiciliada y residente de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUEO AVENIDA ESPERANZA, sobre el inmueble ubicado en la Ciudad de Bogotá e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1545422, por instrucción del Fideicomitente esto es la sociedad MENDEBAL S.A.S identificada con número NIT 860.353.473, manifestamos que coadyuvamos a dicha sociedad o a Adriana Del Pilar Guevara Almanza, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.533.264, John Alexander Pedraza Malagón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 80.819.048 y Daniel Camilo Moreno García, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 1.014.239.476 o a quien esta designe para los tramites de SOLICITUD DE PERMISO DE VENTAS del Proyecto Inmobiliario LUMIERE que se desarrolla sobre el inmueble ubicado en la Avenida Calle 24 No. 59- 60 de la ciudad de Bogotá, D.C.

Cordialmente,



ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ  
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A. NIT 830.053.812-2  
Actuando única y exclusivamente como vocera del  
Fideicomiso de Administración Parqueo Avenida Esperanza.

Elaboro: Nicolás Puerto  
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios  
Reviso: Ana Milena Fraco Ortega  
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios

Ana  
Milena  
Fraco  
Ortega

71813.633

**NOTARIA 35** DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

M.A. BEATRIZ SANIN POSADA  
NOTARIA 35 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



Compareció:  
**RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA**

Quien se identificó con: C.C. 52077925

www.notariaenlinea.com  
B3F4FYEIIP1KTQTS

AC

y manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas.



En constancia firma nuevamente y por solicitud suya estampa la huella de su indice derecho.

La certificación de la huella causa derechos notariales según tarifa

Bogotá D.C. 15/05/2023  
qpixwpc0q1q1pz





## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN  
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO LUMIERE  
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 54  
DIRECCIÓN: AV CALLE 24 # 59 - 60  
CONSTRUCTORA: MENDEBAL S.A S  
FECHA (dd-mm-aa): 30/05/2023

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Sistema combinado compuesto por placa de subpresión maciza con vigas descolgadas en concreto reforzado y pilotes preexcavados.

#### 2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados y fundidos in situ. Los pilotes trabajarán por punta a una profundidad estimada entre 30 y 52 metros y por fricción en su longitud.

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

En sótanos con pantallas preexcavada, fundida en concreto reforzado y barretes, en el perímetro del lote de acuerdo con la recomendación de geotecnia. Estructura en sistema de pórticos en concreto reforzado con columnas, pantallas, vigas y placas aligeradas

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo gran formato en fachada color Tierra

##### 2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No 4 en ductos

##### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

Sistema liviano para muros divisorios, ductos, puntos fijos, escaleras de evacuación y zonas comunes

#### 2.5. PAÑETES

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

Concreto a la vista y sistema livianos: muros y techos de escaleras del edificio, cuartos técnicos. En pintura sobre concreto y sistema livianos: depósitos. Sótanos: concreto y lamina PVC

#### 2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo gran formato color tierra con elementos verticales en pintura color negro y placas en concreto a la vista

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Areas comunes y puntos fijos: enchapes ceramicos y porcelanatos. Puntos fijos sin incluir escaleras: enchape ceramico

Area comunes exteriores: deck, enchape ceramico y cesped

Cubierta: deck y zonas verdes

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Placa plana transitable con usos sociales, cuartos tecnicos y area de vegetacion

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras de emergencia en concreto y sistema liviano a la vista en huellas, contrahuellas, muros y techos. Barandas y pasamanos metálicos.

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Perimetral contra vecinos y espacio publico en elementos metalicos y vegetacion

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque bajo ubicado entre la estructura, debajo de la rampa. En concreto

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO 2 ascensores con capacidad para 8 pasajeros y paradas desde sotanos a cubierta.
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO Sistema basico de CCTV
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO Acceso vehicular
- 3.4. PARQUE INFANTIL  SI  NO Exterior con juegos infantiles
- 3.5. SALÓN COMUNAL  SI  NO Ubicado en primer piso
- 3.6. GIMNASIO  SI  NO Ubicado en primer piso
- 3.7. SAUNA  SI  NO Ubicado en primer piso
- 3.8. TURCOS  SI  NO Ubicado en primer piso
- 3.9. PISCINA  SI  NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS  SI  NO Ubicado en sotano # 1
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO Ubicado en sotano # 1
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA  SI  NO Con suplencia parcial para zonas comunes, excepto cargadores de vehiculos electricos
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  SI  NO Una (1) subestacion ubicada en primer piso

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

**4.1.1. CLOSET**

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Tablero en aglomerado con acabado en melamina. Vestieres sin puertas, con cajoneras, entrepaños y bolillos. Closets: con puertas, cajoneras, entrepaños y bolillos.

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
En aglomerado con acabado melamínico, cerradura y marco en madera

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Puerta de seguridad en lamina en acero cold roll, pasadores en acero, hoja enchapada en acabado melamínico y cerradura mecánica de seguridad.

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :  
4.2.1. ZONAS SOCIALES | Enchape ceramico, deck y cespced  
4.2.2. HALL'S | Enchape ceramico  
4.2.3. HABITACIONES | Piso vinilico SPC  
4.2.4. COCINAS | Piso vinilico SPC  
4.2.5. PATIOS | N.A

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:  
4.3.1. ZONAS SOCIALES | Estuco y pintura  
4.3.2. HABITACIONES | Estuco y pintura  
4.3.3. COCINAS | Estuco y pintura  
4.3.4. PATIOS | N.A

4.4. COCINAS Características:  
4.4.1. HORNO  SI  NO Electrico  
4.4.2. ESTUFA  SI  NO Cubierta de induccion electrica de 4 puestos  
4.4.3. MUEBLE  SI  NO Alto y bajo en tablero aglomerado con puertas de cierre lento y accesorios  
4.4.4. MESÓN  SI  NO Quartzone o similar  
4.4.5. CALENTADOR  SI  NO Sistema centralizado de agua caliente  
4.4.6. LAVADERO  SI  NO Porcelana fria o similar

4.5. BAÑOS Características:  
4.5.1. MUEBLE  SI  NO En tablero aglomerado  
4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO Porcelanato. Baño social: piso vinilico SPC  
4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO Cabina de ducha: porcelanato. Demas muros: estuco y pintura  
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO Vidrio templado y chapetas en altura de 1.80 mts  
4.5.5. ESPEJO  SI  NO Flotado

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

  
Firma representante legal o persona natural