



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ S.C.

REGISTRADO

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 952 de 2005 modificada por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entiende 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 encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y poitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

RECORRIDO DE LA OFICINA DEL ALCALDE
 AL RESPONDERO CIVIL EL N.º
 1-2023-50945
 Fecha: 2023-12-28 08:41:35
 Numero: 124 + 13 PLANOS
 Asuntor: RADICACION DOCUMENTOS AFILIACION
 Destinat: SUBO PREV SEGU FEN
 Tipo: COMUNICACION EHTRAVA
 Origen: KUMAN S.A.S

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social KUMAN SAS		2. Identificación 88.205.951	3. Número 901.074.426-1
3. Representante legal de la persona jurídica MAURICIO ENTRENA MUTIS		4. Identificación del representante legal 88.205.951	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019174
6. Dirección CL 93 11A 11 OF 701A		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado a amoreno@kuman.co	8. Correo electrónico amoreno@kuman.co

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TORRE FARFALA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA (TORRE Y PLATAFORMAS PARQUEADEROS)	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación. 291 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana más 105 APARTAMENTOS VIS 1 Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 10 30 73		13. Localidad - UPZ Puente Aranda - UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 71	
16. Licencia de urbanismo 11001-4-22-0282	Fecha de ejecutoria 20-abr.-2022	Curaduría 4	17. Licencia de construcción 11001-4-23-0433
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 2153,44		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 22810,55	20. Área a construir para esta radicación (m²) 22.501,40
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N*
24. Cdp(s) AAA0268HFNN		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-2048561	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% S		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 31-may.-2027	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUBOGOTÁ		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
		FIDUBOGOTÁ	1687
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria	Fecha Vigencia
		FIDUBOGOTÁ	14-ene.-2023
		Control	Fecha Vigencia
		2-3-99623	14-jul.-2023
			Prórroga
			14-jul.-2024

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que 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).		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230280		FECHA 28 DIC 2023	
 MAURICIO ENTRENA MUTIS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos		22 ENE 2024	
		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 amba 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 2616/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe notarse 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 planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 952/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite.
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP, es decir, Vivienda de Interés Prioritario,

cuyo precio de venta es ≤ 90 smmlv;

VIS, Vivienda de Interés Social,

cuyo precio de venta es > 90 y ≤ 150 smmlv;

Vivienda de Interés Social con renovación urbana

cuyo precio de venta es > 150 y ≤ 175 smmlv;

Vivienda no VIS/VIP

Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

ENAJENADOR: Kuman SAS
Nombre del Proyecto: Torre falfala

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radificaciones 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 a 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.	✓		Ajustar.
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓	✓	
Coadyuvarcia del titular del dominio 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.	✓		Completar
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		Completar
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		Completar
	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, corresponde al proyecto y quien (as) actúa(a) 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.	✓		validar
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). 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.) 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 prórrogas, deberán incluirse). 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.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	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.	✓		

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

	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 trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/		Completar
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/		
	Documentos debidamente firmados.	/		
	Documentos legibles.	/		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/		
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta.	/			


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 trámite 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 actualizaciones 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. 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:

13 planos + 122 fotos

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Valentina Tronque  C.C. _____
 Fecha de verificación: 15-12-2013. Firma del profesional: _____

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre: _____ Firma: _____
 C.C. _____



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

Certificado generado con el Pin No: 231109646285109036

Nro Matricula: 50C-2048561

Pagina 1 TURNO: 2023-758332

Impreso el 9 de Noviembre de 2023 a las 03:27:23 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 03-01-2019 RADICACIÓN: 2019-217 CON: ESCRITURA DE: 09-11-2018

CODIGO CATASTRAL: AAA0268HFNNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE RESULTANTE DEL ENGLOBE CON UN AREA DE 2.696.20M2 CON LOS SIGUIENTES LINDEROS : NORTE:42 MTS CON LA CALLE 10, POR EL ORIENTE : 65.00 MTS LINDANDO CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE ESSO COLOMBIA S.A. Y DE FIDUCIARIA BOGOTA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTA NIT 8300558977, POR EL SUR: EN EXTENSION DE 42 MTS LINDANDO CON EL INMUEBLE 9-18 DE LA CARRERA 31 Y OTROS PREDIOS, POR EL OCCIDENTE, QUE ES SU FRENTE, EN 63.50 CON LA CARRERA 31

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897-7 Y BODEGAS DEL RHIN SAS NIT: 860.047.876-8, ADQUIRIERON PARTE DE ESTE ENGLOBE ASI FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897-7 ADQUIRIO TRES PARTES POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE BODEGAS DEL RHIN SAS NIT: 860.047.876-8, POR E.P. # 1687 DE 27-06-2018 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE GAVIRIA BARRIENTOS RAFAEL ALFONSO, POR E.P. #731 DE 07-04-2017 NOTARIA 5 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE GAVIRIA BARRIENTOS ALFONSO Y KATICH LANCHEROS MARIA NELLY BALDA, POR E.P. # 3800 DE 16-12-2016 NOTARIA 5 DE BOGOTA D.C., QUIEN ADQUIRIO FUE GAVIRIA BARRIENTOS ALFONSO, POR COMPRA DE ABDON MOSCOSO Y CIA LTDA, POR E.P. # 623 DE 02-04-1979 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 25-04-1979 EN LOS FOLIOS 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897-7, ADQUIRIO OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A COMPANIA DE FINANCIAMIENTO, POR E.P. # 1687 DE 27-06-2018 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE BODEGAS DEL RHIN LTDA, POR E.P. # 2255 DE 29-12-2014 NOTARIA 35 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE ABDAN MOSCOSO Y CIA, LTDA, POR E.P. # 29 DE 29-01-1982 NOTARIA 31 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 24-02-1982 AL FOLIO 50C-647374. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897-7 Y BODEGAS DEL RHIN SAS NIT: 860.047.876-8, ADQUIRIERON OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DE CODENSA S.A. E.S.P., POR E.P. # 3241 DE 31-10-2018 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR APORTE A SOCIEDAD DE EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. E.S.P., POR E.P. # 4610 DE 23-10-1997 NOTARIA 36 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA DE MOSCOSO C., POR E.P. # 5166 DE 28-09-1955 NOTARIA 4 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 22-10-1955 AL FOLIO 50C-1081921..*AMMA*

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 10 30 73 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 10 30-73

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

3



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

Certificado generado con el Pin No: 231109646285109036

Nro Matricula: 50C-2048561

Pagina 3 TURNO: 2023-758332

Impreso el 9 de Noviembre de 2023 a las 03:27:23 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reatech

TURNO: 2023-758332

FECHA: 09-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

Bogotá D.C., 13 de diciembre de 2023

Señores
SECRETARÍA DE HABITAT
Ciudad

El suscrito, **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT 800.142.383-7 sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaria Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTA**, NIT 830.055.897-7 por medio del presente manifiesto que **coadyuvo a KUMAN SAS**, sociedad legalmente constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (5) de abril de dos mil diecisiete (2017) inscrita el veinticinco (25) del abril de dos mil diecisiete bajo el número 02218557 del libro IX, identificada con el NIT número 901.074.426-1 en los trámites correspondientes a la SOLICITUD DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN de inmuebles destinados a vivienda, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-2048561, CHIP AAA0268HFNN, ubicado en la calle 10 30 73 de Bogotá D.C., perteneciente al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTA S.A.**

Igualmente, el coadyuvado, podrá firmar documentos y/o formularios de solicitud, aportar y retirar documentos, cumplir con los requerimientos, recibir, desistir, sustituir, renunciar, disponer y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta que la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva.

Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso.



Secretary of



Principles for
Responsible
Investment

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526436
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 601-3320201, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



Solista



65
ESPACIO EN BLANCO

65
NOTARIA SESENTA Y CINCO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ
ESPACIO EN BLANCO

Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente coadyuvancia será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) fideicomitente (s)

Cordialmente,

ANDRES NOGUERA RICAURTE

C.C. No. 80.503.834 de Bogotá

Representante Legal de Fiduciaria Bogotá

Actuando única y exclusivamente como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo Denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA**

Elaboró: Sebastian Camilo Torres Bautista
Revisó: Carol Tatiana Velasquez
Aprobó: Orlando Esguerra Paez

Firma y Huella



ESPACIO EN BLANCO



Signatory of



Programa de
Fidelidad al
Inversor

Los cheques deben de ser cancelados con los recibos y no los resultados

NOTARIA 65 NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

El anterior escrito dirigido a: **QUIEN CORRESPONDA**

Fue presentado personalmente ante el suscrito notario sesenta y cinco de Bogotá por:

ANDRES NOGUERA RICAURTE

Quien se identificó con C.C. 80563334 y además declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por el. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



Bogotá D.C., 2023-12-14 16:45:43

Cod. Verificación: **lcgpg**
TTTT7-00020045

14 DIC 2023

[Handwritten signature]

MARIA DEL PILAR MENDEZ SANCHEZ
NOTARIA 65 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
1962-11-22-11-2023



[Handwritten signature]



65 NOTARIA 65 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESPACIO EN BLANCO

6

1

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**
(Piso 5m/1v)

**CAPÍTULO PRIMERO
PARTES**

PROMITENTE VENDEDOR:

PAOLA ANDREA JUANIAS PINEDA, identificada con cédula de ciudadanía número **52.371.924** de Bogotá D.C., obrando en nombre y representación de la sociedad **KUMAN S.A.S.**, identificada con NIT **901.074.426 – 1**, sociedad mercantil con domicilio en Bogotá D.C., constituida bajo las leyes de la república de Colombia, registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá con el número 02218557 del libro IX el 25 de abril de 2017, debidamente facultada mediante poder especial otorgado por **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, identificado con cédula de ciudadanía número **88.205.951**, expedida en Cúcuta, representante legal de la sociedad **KUMAN S.A.S.** según consta en el Certificado de Cámara de Comercio que se anexa con el presente instrumento, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR/LA PROMITENTE VENDEDORA**, asumiendo las obligaciones propias de un vendedor, de conformidad con las normas que regulan la materia y con lo establecido en el presente documento.

PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES):

*** PERSONA(S) NATURAL(ES)**

Primer Apellido:		Segundo Apellido:			Nombres:		
Tipo de documento de Identidad:		Número:	Expedido en:	Edad:	Estado Civil:		
Sociedad Conyugal Vigente		Escritura No./Sentencia	Notaria/Juzgado			Fecha mm/dd/aa	
Vivienda Familiar Sí No		Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia		Teléfono
E-mail:			Dirección Oficina:			Teléfono	Celular:
Apoderado/Tutor		Cédula	Expedida en	Poder Adjunto / Registro Civil No	Escritura/ Registro Civil No.	Notaria	Fecha

KUMAN S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

2

Primer Apellido:		Segundo Apellido:			Nombres :		
Tipo de documento de Identidad:		Número:	Expedido:	Edad:	Estado Civil:		
Sociedad Conyugal Vigente		Escritura No./Sentencia	Notaria/Juzgado		Fecha mm/dd/aa		
Vivienda Familiar Sí No	Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia:	Teléfono:		
E-mail:		Dirección Oficina			Teléfono	Celular	
Apoderado/Tutor	Cédula	Expedida en	Poder Adjunto / Registro Civil No	Escritura/ Registro Civil No.	Notaria	Fecha	
OBSERVACIONES:							

Las partes arriba descritas hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, previas las siguientes:

CAPITULO SEGUNDO

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que mediante documento de fecha 27 de junio de 2018 se suscribió el contrato No. 3-1 78450 de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración entre la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S. en calidad de fideicomitente y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de fiduciaria, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ. En cumplimiento de dicho contrato, mediante Escritura Pública No. 1687 del 27 de junio de 2018 de la Notaría Primera (1ª) de Bogotá, la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S. transfirió a título de fiducia mercantil al FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ los inmuebles identificados con los Folios de MATRÍCULA Inmobiliaria No. 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573 y 50C-647374 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, sobre el cual se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social de renovación urbana **TORRE FARFALA**.

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

3

SEGUNDA: Que mediante escritura pública No. 3367 de fecha nueve (09) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Primera (1ª) de Bogotá, se realizó el englobe de los predios con matrículas inmobiliarias 50C-647374, 50C-507571, 50C-507573, 50C-507572 y 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro resultando el predio con matrícula inmobiliaria No. 50C-2048561

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha 31 de julio de 2019, la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S., cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos y obligaciones dentro del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ a la sociedad KUMAN S.A.S. de manera que en la actualidad esta sociedad ostenta la calidad de único fideicomitente del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ.

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha primero (01) de septiembre de dos mil veinte (2020), la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual, prorrogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintiuno (2021).

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha primero (01) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de fideicomitente y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual, prorrogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022) e incluyeron dentro del clausulado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, como bien fideicomitado.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha cinco (05) de septiembre de dos mil veintidos (2022), la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de fideicomitente y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el Otrosí No. 3 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual, prorrogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintitres (2023) y adicionan el CAPÍTULO XXIV correspondiente a los beneficiarios finales y el reporte de la información.

SEPTIMA: Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023), la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de fideicomitente y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el Otrosí No. 4 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual, prorrogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024).

OCTAVA: Que el contrato No. 3-1 78450 de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración constitutivo del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ fue modificado integralmente mediante Otrosí Integral No. X de fecha XX de xxxxxxxx de 202x suscrito entre la sociedad KUMAN S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calida de FIDUCIARIA,, con el fin de adaptar su objeto y obligaciones para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social de renovación urbana TORRE FARFALA, cuyo objeto es el siguiente:

"CUARTO. FINALIDAD Y OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO:

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

4

4.1. OBJETO: El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuya finalidad es:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - 1. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - 2. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR A LARGO PLAZO**.
 - 3. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- E. Suscribir la Escritura Pública de división material del **INMUEBLE** y transferir las áreas resultantes que no harán parte del **PROYECTO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o al tercero que éste instruya.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)*

NOVENA: Que la sociedad **KUMAN S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, desarrolla por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en el inmueble de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el proyecto de vivienda de interés social de renovación urbana **TORRE FARFALA**.

DECIMA: Que en virtud de lo anterior, la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA**, es la actual titular de derecho de dominio del Lote de terreno, ubicado en la Calle 10 30 73 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** desarrollará el proyecto **TORRE FARFALA**.

UNDECIMA: Que el proyecto **TORRE FARFALA**, el cual se desarrolla en una única etapa, es un conjunto que consta de una edificación desarrollada en veinte (20) pisos de altura destinada a trescientas noventa y seis (396) unidades de vivienda multifamiliar VIS con cuarenta y nueve (49) estacionamientos privados y veintidós (22) estacionamientos de visitantes de cuales uno (1) se destina a personas en situación de discapacidad y

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

5

nueve (9) locales comerciales de escala vecinal A con ocho (8) estacionamientos de visitantes de los cuales uno (1) se destina a personas en situación de discapacidad. El proyecto plantea cuarenta (40) bicicleteros y dieciocho (18) depósitos.

DUODECIMA: Que LA PROMITENTE VENDEDORA llevó a cabo la fase de preventas del proyecto TORRE FARFALA a través de un Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión suscrito con Fiduciaria Bogotá S.A. de fecha catorce (14) de julio de dos mil veintiuno (2021), y para el día treinta y uno (31) de octubre del año dos mil veintitres (2023), vinculó un total de doscientos cincuenta y nueve (259) encargantes.

De dicha preventa se cumplieron las condiciones de giro, razón por la cual los recursos allí administrados fueron entregados directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA para que ésta los invirtiera en la ejecución del proyecto TORRE FARFALA, por lo cual, ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA tuvo, tiene o tendrá responsabilidad en el manejo e inversión de dichos recursos correspondientes a la preventa del proyecto TORRE FARFALA.

LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran conocer que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni el FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA tuvo, tiene o tendrá responsabilidad en el manejo e inversión de los recursos correspondientes a la etapa de preventa del proyecto TORRE FARFALA.

DECIMA TERCERA: Que EL PROMITENTE VENDEDOR está debidamente autorizado para enajenar los inmuebles resultantes del desarrollo del proyecto TORRE FARFALA, según radicación No. ##### del ## de XXXX de 202# ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

DÉCIMO CUARTA: Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer que la presente promesa tendrá la duración necesaria para culminar la construcción del proyecto TORRE FARFALA, del cual harán parte integrante el(los) inmueble(s) que en este contrato se promete(n) en venta. El término aproximado de duración de la construcción será de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA inicie las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias, el cual será informado oportunamente por LA PROMITENTE VENDEDORA.

DECIMA QUINTA: Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer que el proyecto TORRE FARFALA, del cual harán parte integrante el(los) inmueble(s) que en este contrato se promete(n) en venta, está proyectado ejecutarse en una única etapa.

DÉCIMO SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Que las partes declaran saber y conocer que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se denomina(n) **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA.**

DÉCIMO SEPTIMA: Con la firma de la presente promesa de compraventa EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA ostenta la calidad de enajenador de vivienda del **PROYECTO TORRE FARFALA**, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

6

DÉCIMO SEPTIMA . Que la sociedad KUMAN S.A.S., saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO TORRE FARFALA**, y de las unidades resultantes del mismo.

Las partes declaran que las consideraciones generales antes descritas, servirán como base de interpretación del presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el que celebran conforme a las normas que regulan dicho negocio jurídico, el cual además estará regido por las siguientes:

CAPÍTULO TERCERO

DECLARACIONES DEL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), declara(n) entender y aceptar incondicionalmente lo siguiente:

- a. Que conoce(n) y acepta(n) **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** y sus modificaciones, mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA**.
- b. Que conoce(n) y acepta(n) que **KUMAN S.A.S.**, suscribe el presente contrato de promesa de compraventa en su calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, y que al momento en que se suscriba la Escritura Pública por medio de la cual se perfeccione la presente promesa de compraventa, el **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA** comparecerá a dicha Escritura Pública en su calidad de tradente y propitearia fiduciaria, para los solos efectos de realizar la transferencia del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte del proyecto **TORRE FARFALA**, todo de conformidad con las instrucciones consagradas en el contrato de fiducia mencionado en las consideraciones.
- c. Que en consecuencia, conoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es ni constructor, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto **TORRE FARFALA**, y en esa medida no es responsable, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, la construcción, especificaciones de obra, calidad o precio del bien materia de este contrato.
- d. Que conoce y acepta que es responsabilidad exclusiva y excluyente de la **PROMITENTE VENDEDORA** la vigilancia, control y seguimiento: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación del Proyecto, (iv) de la definición y cumplimiento del punto de equilibrio necesario para la viabilidad del Proyecto, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del Proyecto, (vi) de lo relativo a la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de lo relativo a la elaboración, aprobación, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, (ix) así como de las demás obligaciones que hacen referencia al desarrollo del **PROYECTO**. Todos ellos actos que no son conocidos ni es **KUMAN S.A.S.**

9

7

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

obligación que conozca o controle **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como quiera que corresponden a situaciones que se encuentran por fuera del objeto o de la gestión para la cual fue contratada.

- e. Que la calidad de **COMPRADOR(ES)** está sujeta a la condición de haber cumplido totalmente con las obligaciones adquiridas por la firma de la presente promesa de Compraventa.
- f. Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de esta promesa, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la **PROMITENTE VENDEDORA**, salga al saneamiento en los casos de Ley, liberando desde ya de cualquier responsabilidad a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** respecto de dicho saneamiento. Asimismo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** en su calidad de **GERENTE, CONSTRUCTOR Y VENDEDOR** del **PROYECTO TORRE FARFALA**, responderá por los vicios derivados de la construcción y la terminación de dicho Proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias del **GERENTE, CONSTRUCTOR Y VENDEDOR**, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos y que para tales efectos libera a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, de cualquier responsabilidad derivada de estos conceptos.
- g. Que el proyecto del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se promete(n) vender, se desarrollará en una sola etapa constructiva y en consecuencia **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción del(los) inmueble(s) y zonas comunales que integran la misma, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, excepto al(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa.
- h. Que los bienes comunes y servicios comunales son de uso de todos los copropietarios del Conjunto y por tal razón, están a disposición de todos y cada uno de los copropietarios, todo ajustado a la ley y en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya más adelante para el proyecto.
- i. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y servicios comunales. Es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de las unidades privadas. Contiene, entre otros aspectos una parte técnica que incluye la descripción de los bienes comunes y privados por su áreas y linderos y una parte jurídica que hace referencia a: los derechos y deberes de los propietarios y usuarios, los coeficientes definitivos de participación de las unidades privadas, las normas y limitaciones para reformar, reparar y en general efectuar cualquier obra en los bienes privados y comunes, los órganos de administración, la celebración de Asambleas, el Consejo de Administración, etc. (esta enumeración no es taxativa).
- j. Que el Propietario actual del inmueble en mayor extensión es el **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA** representado por **Fiduciaria Bogotá S.A.**, o quien sustituya a dicho Fideicomiso en sus derechos, de conformidad con el Contrato de Fiducia referido las **CONSIDERACIONES** de este contrato.
- k. Que la **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO** es la mencionada en las **CONSIDERACIONES** de este contrato.

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

8

- l. Que todos los bienes privados y comunes del PROYECTO TORRE FARFALA se describirán gráficamente en los planos de propiedad horizontal y se determinarán literalmente en el proyecto de división y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por otra parte, se determinarán los coeficientes definitivos de los propietarios del PROYECTO TORRE FARFALA, para el mantenimiento y conservación de los bienes comunes entregados.
- m. Que de conformidad como quedará establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Fiduciaria Bogotá S.A., en su calidad de vocera del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA y en el marco de las instrucciones que le imparta KUMAN S.A.S., o quien sustituya a este Fideicomiso en sus derechos, así como LA PROMETIENTE VENDEDORA estarán facultados para adelantar los actos y/o trámites correspondientes para solicitar licencia de construcción y/o modificación a la actualmente existente sin requerir autorización de la Asamblea General de Copropietarios ni de ningún otro órgano o funcionario del PROYECTO TORRE FARFALA, toda vez que LOS PROMETIENTES VENDEDORES, o EL FIDEICOMISO, como propietario inicial, representado por Fiduciaria Bogotá S.A., o quien sustituya a dicho FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA en sus derechos, están facultados para rediseñar o modificar el proyecto, las características de la construcción y/o especificaciones, tipo de vivienda, volumetrías, áreas privadas, zonas comunes, de cada etapa y, en general, para realizar autónomamente todos los actos y trámites necesarios para dichos fines. Adicionalmente, LA PROMETIENTE VENDEDORA o Fiduciaria Bogotá S.A., en su calidad de vocera del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA y en el marco de las instrucciones que le imparta KUMAN S.A.S., o quien sustituya a este Fideicomiso en sus derechos, estarán facultadas para reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura adicional, que podrá otorgar a través de su representante, sin necesidad de aprobación de la asamblea ni de ningún otro órgano y sin requerir para ello firma o comparecencia del Administrador de la copropiedad. En la escritura de reforma se identificarán los bienes privados, los bienes comunes localizados en las nuevas etapas y el cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados integrados al PROYECTO TORRES FARFALA. No obstante, mientras no se integren nuevas etapas, los coeficientes de copropiedad se entenderán como definitivos.
- n. Que en el evento que KUMAN o EL PROMITENTE VENDEDOR deba proceder con notificaciones mediante edictos con el fin de ubicar y o notificar al Cliente Comprador por Incapacidad de ubicarle por los medios y datos consignados en este contrato por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), los costos del edicto serán asumidos por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

CAPITULO CUARTO

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA, promete vender a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste(a) se obliga a comprar a los primeros el derecho de dominio y la KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

9

posesión material sobre un apartamento que será construido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el cual se distinguirá como:

INMUEBLE	No.	TORRE	Área Construida (Aproximadas)	Área Privada (Aproximadas)
APARTAMENTO				

Los linderos particulares de estos bienes serán los que se consignen en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, que será elaborado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001, y se otorgará en una de las notarías de la ciudad de Bogotá, y que desde ahora se considerará parte integrante del presente contrato. Por lo anterior tanto, en la venta de los inmuebles objeto de este contrato, queda incluido el derecho que se deriva del régimen de propiedad horizontal en lo que se refiere a los bienes comunes del proyecto, en los porcentajes que se establezcan para cada copropietario.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área del inmueble, la venta se hará considerándolo como cuerpo cierto. Así mismo, queda establecido que tanto el diseño del proyecto como del apartamento puede ser sometido a variaciones o modificaciones por motivos técnicos y/o normativos, y así lo acepta expresamente **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El proyecto TORRE FARFALA, al cual, pertenecerán los bienes que aquí se prometen en venta, se construye actualmente sobre el lote de terreno en mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

PARÁGRAFO TERCERO: El proyecto TORRE FARFALA, tendrá las especificaciones y acabados generales que se encuentran contenidos en el ANEXO No. 1, que hará parte integrante del presente contrato.

Nota: Al inmueble aquí prometido en venta no se le adjudicará parqueadero toda vez que los parqueaderos serán propiedad común. El proyecto de vivienda TORRE FARFALA no cuenta con depósitos asignados a cada inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en todo caso otorga(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la facultad de:

- a. Modificar los diseños y la distribución de EL PROYECTO, cuando las modificaciones hubieren de alterar en medida significativa las áreas privadas, será menester el previo consentimiento escrito de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- b. Obtener créditos de entidades financieras para atender las necesidades de la construcción y gravar para ese efecto el globo de terreno y EL PROYECTO TORRE FARFALA, incluyendo las unidades que son objeto de este negocio.
- c. La construcción por adelantarse a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

11

PARÁGRAFO CUARTO.- En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** opte(n) por solicitar la financiación del pago del inmueble con una entidad financiera diferente al Banco Constructor que financia el proyecto de vivienda que se está adquiriendo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar de forma anticipada y en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses de subrogación de crédito como mínimo 90 días antes de la fecha establecida para la suscripción de la escritura pública de transferencia del bien inmueble. Los intereses de subrogación se liquidarán a partir de la fecha de entrega efectiva del inmueble y hasta la fecha de desembolso y pago efectivo del valor del crédito financiado por la entidad financiera seleccionada por el **PROMITENTE COMPRADOR** y a desembolsar a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. El valor de los intereses de subrogación se liquidarán a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el valor del crédito. Al ser un pago anticipado que deberá pagar el **PROMITENTE COMPRADOR** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, será ésta última la que estime el tiempo aproximado de los intereses a pagar anticipadamente, con base en la experiencia y posible tiempo a tomar por la entidad financiera para el desembolso del crédito. De igual manera, estos intereses deberán ser respaldados por un pagaré que el cliente suscribirá a favor de **KUMAN**. Una vez la constructora haya recibido el desembolso por parte de la entidad financiera, se re-liquidarán los intereses pagados anticipadamente por el cliente y si queda un saldo pendiente por concepto de intereses de subrogación a favor de la constructora, deberá el cliente proceder a pagarlo dentro de los cinco días calendario siguientes a ser informado por **KUMAN S.A.S.** De ser el caso que haya un saldo a favor del cliente, le será devuelta la diferencia en relación con la suma de dinero que hubiere pagado de más por este concepto en la liquidación final cuando se cierre la escrituración del proyecto y **KUMAN S.A.S** haya recibido el 100% del valor del inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO.- En cualquier evento que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** haya realizado peticiones o postulaciones respecto a auxilios o beneficios que probablemente le coadyuven para el pago del valor de compra del inmueble, tales como el Auxilio FRECH o cualquier otro y estos beneficios resultaren **NO** prósperos, o negados, o cancelados, o terminados, o finalizados, o sin disponibilidad o que se hayan aplazado por un término superior a la fecha establecida para el pago total incluido el posible desembolso del crédito solicitado por el comprador en ésta promesa de compraventa y que sea un motivo por el cual no se gira el recurso de éste crédito a favor de **KUMAN o PROMITENTE VENDEDOR**, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá realizar las gestiones inmediatas necesarias para que la negación o no otorgamiento de cualquiera de los posibles beneficios no sean un motivo por el cual la entidad financiera no gire los recursos a **KUMAN o PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEXTO.- En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluidos los créditos hipotecarios, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la máxima tasa permitida en la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa de compraventa por el incumplimiento sin constituir en mora y sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. El pago de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses pagados por moras en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad del **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré y cheques.

KUMAN S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

12

PARÁGRAFO SEPTIMO. - En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** opte(n) por utilizar una financiación o crédito inferior a la suma consagrada en el literal c) de esta cláusula ante LA ENTIDAD CREDITICIA, o desee(n) no utilizarla, o cambiar de entidad, deberá(n) pagar esta diferencia o la totalidad con sus propios recursos. Para lo anterior se compromete a dar aviso de esta situación con una anticipación de treinta (30) días antes de la fecha de la firma de escritura pública que perfeccione este contrato. Así las cosas deberá dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación de la mencionada comunicación o aviso de utilización de financiación inferior o de su no utilización, o de financiación con otra entidad, o de otorgamiento de este(os) por un valor inferior, suscribir un Otrosí a la presente promesa de compraventa, donde deberán constar las nuevas condiciones en las que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) dicha diferencia a totalidad. En todo caso, la diferencia deberá ser pagada a más tardar quince (15) días antes al otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble prometido. En el evento de incumplimiento de las obligaciones anteriores por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO OCTAVO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, fotocopias etc., le(s) cobre LA ENTIDAD CREDITICIA para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado.

PARÁGRAFO NOVENO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** faculta(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no a cargo de aquel(los) y a favor de éste último, sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de una entidad financiera.

PARÁGRAFO DECIMO. - En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** opte(n) por cambiar el pago de contado y utilizar una financiación o crédito, deberá(n) pagar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA el 15% del valor total del inmueble como cláusula penal por incumplimiento en la forma de pago convenida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

TERCERA: - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar, gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, reuniendo y presentando los requisitos que ésta exija y que declara conocer; **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá radicar dentro de los sesenta (60) días anteriores a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, todos los documentos para la tramitación del crédito incluido el examen médico para el estudio de solicitud de crédito solicitado por LA ENTIDAD prestamista (en caso de ser requerido), con destino a LA ENTIDAD; si en el curso de este trámite, LA ENTIDAD CREDITICIA exigiere otro u otros documentos a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este (os) deberá (n) presentarlos o radicarlos en las oficinas de la ENTIDAD en el plazo que ésta fije, o en su defecto en un plazo máximo de cinco (5) días, contados a partir del requerimiento por parte de la ENTIDAD. Igualmente, se obliga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarios que exija LA ENTIDAD CREDITICIA para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y efectuar los pagos que resulten necesarios en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, el presente contrato se tendrá por

KUMAN S.A.S.

72

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

13

terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente Promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

En caso que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tramite(n) el crédito con una ENTIDAD, tendrá un plazo máximo de sesenta (60) días después de la firma de la presente promesa de compraventa, para presentar carta de aprobación, y un plazo de al menos 120 días antes de la firma de la escritura pública para presentar la carta ratificación o aprobación definitiva del crédito por parte de la entidad mencionada en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En el evento que reunidos por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD, ésta negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en la cláusula segunda, por causas totalmente ajenas a la voluntad de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho una vez recibida la certificación escrita de LA ENTIDAD en que conste la negativa. Si dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la misma por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se acerca(n) a cubrir con fondos propios el valor equivalente al préstamo negado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda en libertad de disponer de los inmuebles en forma inmediata, debido al incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, así mismo devolverá las sumas abonadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, previo el descuento de la penalidad correspondiente al 15% del valor total del inmueble, descrita en la cláusula décima cuarta del presente contrato, y de los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, consultas a las centrales de riesgo, timbres de pagarés, etc., se hayan causado para tramitar el crédito solicitado, sin intereses de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En los eventos anteriores si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos, no entregue la documentación en los plazos fijados, le nieguen los créditos por su culpa, o suministrare información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial ni constitución en mora, y se tendrá por incumplida la presente Promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO TERCERO.- No obstante a la forma de pago pactada, en la escritura de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda facultada para ejercer la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago, en caso de incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO.- Es deber del cliente acercarse a la sala de negocios del proyecto o designada por la constructora, a más tardar tres (3) días hábiles antes de suscribir la Escritura Pública y firmar el pagaré respaldando el monto del crédito (si lo tiene), gastos de escrituración e intereses de subrogación si aplican; igualmente, deberán recoger el respectivo paz y salvo físico para Escrituración, ya sea la negociación con crédito o de contado.

KUMAN S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

14

CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación de los inmuebles aquí descritos e identificados, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que estarán sometidos, sino también al derecho de copropiedad que para ellos señale el mismo reglamento sobre los bienes comunes del proyecto **TORRE FARFALA**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La entrega de los inmuebles como unidades privadas incluirá la de los bienes comunes esenciales del Proyecto, por acceder éstos a los primeros y se entenderán recibidos simultáneamente con la entrega de las unidades privadas. Si para la fecha de la entrega de El Inmueble aún se encuentran en obra otras unidades del Conjunto o las Zonas Comunes del mismo, esto no será causa o impedimento para la realización de la entrega de El Inmueble. Si EL PROMITENTE COMPRADOR no recibe El Inmueble por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida La Promesa.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, queda(n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y entrega real y material de los inmuebles, sujeto(s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora que ni el propietario inicial, ni el Constructor del proyecto **TORRE FARFALA** en ningún caso están obligados al pago de las expensas comunes.

PARÁGRAFO TERCERO.- DESARROLLO DE OBRAS FUTURAS. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n), posterior a la entrega del inmueble objeto de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA, a permitir incondicionalmente y hasta la terminación del proyecto, el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran **TORRE FARFALA**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto.

PARÁGRAFO CUARTO: Desde ya se informa que también será constituida servidumbre de energía eléctrica a favor de ENEL S.A. E.S.P., por lo cual con el otorgamiento del presente contrato se entenderá que LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentra plenamente facultada para la constitución de la servidumbre mencionada.

QUINTA. - LA PROMITENTE VENDEDORA., se obliga:

- a. A obtener todas las licencias que fueren menester para la construcción de la edificación y su posterior edificación.
- b. A cumplir con el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 3-1 78450 y sus modificaciones.

KUMAN S.A.S.

13

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

15

- c. A adoptar el Reglamento de Copropiedad de acuerdo con las leyes vigentes (Ley 675 del 2001).
- d. A terminar la construcción del PROYECTO TORRE FARFALA, aproximadamente en treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA incie las obras, lo cual será acreditado mediante acta de iniciación de obra; o a informar a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una fecha posterior de terminación, si por causas no imputables a LA PROMITENTE VENDEDORA, el proyecto no está totalmente terminado en la fecha prevista, término que en todo caso es diferente al de entrega de las unidades inmobiliarias.
- e. A entregar el **PROYECTO TORRE FARFALA**, propiedad horizontal a la copropiedad, para su administración una vez terminado.
- f. A cumplir con la obligación de saneamiento en los términos de la ley.
- g. A entregar los bienes que aquí se prometen y que son el objeto del presente contrato con los servicios públicos exigidos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, tal y como se describe en la cláusula décima primera de la presente promesa de compraventa.
- h. A efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital; para la obtención del desenglobe del bien prometido en venta.

SEXTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el presente contrato y que tienen el dominio y la posesión de ellos, y declara que los entregará libres de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterán más adelante y la hipoteca que se constituirá a favor de BANCO DE BOGOTÁ para el crédito constructor que le fue aprobado al proyecto por parte de la entidad financiera. Hipoteca que se cancelará en la proporción que le corresponde a el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, junto con la escritura pública de compraventa que perfeccione la presente promesa de compraventa, hecho este que acepta(n) expresamente **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

LA PROMITENTE VENDEDORA, saldrá al saneamiento del inmueble en mayor extensión sobre el cual se desarrolla el proyecto TORRE FARFALA y de las unidades resultantes del mismo en los términos del Código Civil Colombiano.

SEPTIMA: - LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar los Inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa, según radicación No. ##### del ## de xxxx de 202# ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

OCTAVA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- EL FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ por instrucción de LA PROMITENTE VENDEDORA y LA PROMITENTE VENDEDORA otorgarán la escritura pública mediante la cual se perfeccione la presente promesa de compraventa el día xxxxxx (xx) de xxxxxx de dos mil

KUMAN S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

16

veintix (20xx), en la Notaría primera(01) del Círculo Notarial de esta Ciudad. No obstante, la obtención de la aprobación del crédito a lo cual se obliga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, junto con el estudio de títulos y la minuta de la hipoteca, deberán estar a más tardar, treinta (30) días antes del día pactado para el otorgamiento de la escritura pública. Si uno cualquiera de los requisitos anteriores no se cumpliera en el plazo mencionado, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin la necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente Promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Para el caso de la no obtención de la aprobación del crédito en el plazo estipulado en la cláusula precedente por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y no obstante que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentra facultada para terminar la presente promesa con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de los mismos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por prorrogar o fijar un nuevo plazo para la obtención de dicha aprobación el cual no podrá ser superior a quince (15) días calendario antes del otorgamiento de la escritura pactada en esta promesa, para lo cual deberá firmarse el otrosí correspondiente, siempre y cuando los documentos del crédito se hayan radicado dentro del término indicado en este mismo contrato, de lo contrario se deberá pagar el saldo con sus propios recursos de acuerdo a lo indicado en el párrafo sexto de la cláusula segunda del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, siempre y cuando exista previa comunicación de este hecho, que las partes se comprometen a firmar un Otrosí como mínimo ocho (8) días hábiles antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Así mismo, las partes se comprometen a suscribir el Otrosí o los Otrosí necesarios para el cumplimiento total del presente contrato y en general aquellos que son necesarios por cambios que se requieren con el fin de solemnizar totalmente, en tiempo y correctamente la presente promesa de compraventa. Los cambios que que obedecen a la necesidad de suscribir un nuevo Otrosí adicional al presente contrato podrán corresponder al cambio de valores por modificación de SMMLV, cambios o definiciones de fechas descritas en este contrato, modificación en las formas de pago en acuerdo entre las partes, gastos, intereses y en general, todo tipo de modificaciones necesarias para la solemnización del negocio de compra venta.

PARÁGRAFO TERCERO. - Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, no comparece(n) a suscribir la escritura pública que perfecciona la presente promesa de compraventa el día, hora y lugar convenido, se entenderá como incumplimiento y se aplicará a la parte incumplida el valor de la cláusula penal. No obstante, la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará **LA PROMITENTE VENDEDORA** si: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encontrare(n) al día en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad de la cuota inicial de que trata la cláusula segunda de este contrato y se acredite la obtención de la carta de aprobación del crédito.

KUMAN S.A.S.

14

17

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

PARÁGRAFO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaría Primera de Bogotá autoriza al representante legal de **LA PROMITENTE VENDEDORA** para suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento de este contrato fuera del despacho con posterioridad a la suscripción de la misma por parte del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO. - Para el caso del pago del precio del inmueble con Cesantías, AFC, y/o Ahorro voluntario, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a tramitar y retirar del fondo correspondiente estos valores, y depositarlos mediante consignación efectuada únicamente en efectivo o cheque, a la cuenta recaudadora designada para tal fin por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En caso de no poder consignar el pago del precio del inmueble con Cesantías, AFC, y/o Ahorro voluntario, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete a consignar el pago del precio del inmueble en las fechas estipuladas, de lo contrario incurrirá en incumplimiento de las obligaciones contenidas en este parágrafo y el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplido el presente contrato de promesa de compraventa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato de promesa de compraventa. No siendo el trámite y retiro de los valores de Cesantías, AFC, y/o Ahorro voluntario determinante para el cumplimiento de la obligación del pago del precio del inmueble.

NOVENA. - ENTREGA. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará la entrega real y material a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato dentro de los SESENTA (60) días hábiles siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa, mediante acta de entrega.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, en los que ambas partes estén obligadas a probarlas, este(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del(los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o donde éste señale.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega material se hará constar en acta suscrita por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, detalles estos que no serán causa para no recibir el(los) inmueble(s).

PARÁGRAFO TERCERO: Es entendido que el(los) inmueble(s) transferido(s) en el presente instrumento se entregará(n) a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y gas. Así, en el evento de que las respectivas empresas de servicios públicos no hubieren instalado los respectivos servicios por causas no imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o simplemente la instalación de dichos servicios se encuentren en trámite y que por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

KUMAN S.A.S.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados con los que se entrega el inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual o superior calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos.

PARÁGRAFO QUINTO: Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor hechos tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, huelga del personal de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o de sus contratistas y proveedores, demoras en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito. Por tal motivo, en caso de presentarse alguna de estas situaciones u otras similares, el plazo de entrega se prorrogará por el término de (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

PARÁGRAFO SEXTO: DESARROLLO DE OBRAS FUTURAS. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente y hasta la terminación del proyecto, el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran TORRE FARFALA, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, exceptuando al inmueble objeto de esta Escritura.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La entrega de los bienes comunes esenciales se efectuará de manera simultánea con la del inmueble, por lo que se entenderán recibidos con la firma del acta de entrega de la unidad privada.

PARÁGRAFO OCTAVO: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte de TORRE FARFALA, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal que se constituirá más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, habite(n) o no en él, será de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la custodia y guarda del inmueble y sus enseres, de los vehículos y/o bienes muebles y en consecuencia, exonera de responsabilidad a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, al administrador provisional y/o a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su calidad de Vocera y administradora del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A. por razón del(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos).

PARÁGRAFO DÉCIMO: A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s), **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a efectuar el pago de las expensas comunes de administración que se causen

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

19

de manera total o proporcional, independientemente que habite(n) o no en el inmueble, y aun cuando esté en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia.

DÉCIMA. – GARANTÍAS. LA PROMITENTE VENDEDORA, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda de que trata el presente instrumento, tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que los plazos de garantía no se suspenderán por la falta de uso que este(los) haga(n) del inmueble, entendiendo que la garantía expirará vencido los términos legales contados a partir de la fecha de entrega.

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

2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** Respecto a este tipo de daños opera la garantía legal. Estos daños serán atendidos a través de **LA PROMITENTE VENDEDORA** por un periodo de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o no en él. Vencido este plazo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, si hay lugar a ello. El plazo de un (1) año no se suspenderá por la falta de uso que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** haga(n) del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega, la garantía respecto de fisuras de muros tales como calidad de tabletas, enchapes, muros y pisos (fisuras) se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) de el(los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. De igual manera y de acuerdo a lo determinado por la ley la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años contados desde la fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte que dentro del periodo de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligado a

KUMAN S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA TORRE FARFALA

20

reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble al momento de la entrega, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas, redes del Conjunto, etc, por causa de trabajos ejecutados por las empresas prestadoras de servicios.

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

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

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

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO: LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por el mal uso que se dé a los

KUMAN S.A.S.

76

21

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

aparatos sanitarios, mesón de cocina etc. ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

PARÁGRAFO OCTAVO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, responderá solamente por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

UNDECIMA: **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega del(los) inmueble(s) con los servicios instalados conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1.968. Además de los servicios exigidos por la mencionada ley, también se entregará el servicio de gas instalado y en funcionamiento, al igual que la ductería necesaria para la futura prestación de los servicios de comunicaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: Salvo culpa o negligencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en las instalaciones y en el mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y comunicaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos de la instalación de los servicios de comunicaciones, corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO: Los costos de derechos y medidor del servicio de gas, corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

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

DUODECIMA: CESIÓN: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no podrá(n) sin el consentimiento previo y escrito de la **PROMITENTE VENDEDORA** ceder el presente contrato, ni hacerse sustituir en todo o en parte en el cumplimiento de sus obligaciones.- En todo caso queda establecido que si se autoriza por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los cedentes responderán solidariamente por las obligaciones contraídas por los cesionarios. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza expresamente desde la fecha de suscripción del presente documento a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para ceder a favor de cualquier persona natural o jurídica, los derechos y obligaciones emanadas del presente contrato.

KUMAN S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

22

PARAGRAFO: En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decida ceder el contrato, y su decisión sea aceptada por **LA PROMITENTE VENDEDORA EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se comprometen a pagar una penalidad correspondiente al uno punto cinco por ciento (1.5%) del valor de los bienes aquí prometidos.

DÉCIMA TERCERA: ARRAS DE RETRACTO. - LAS PARTES convienen como pena de retracto, un 20% del valor de los bienes prometidos en venta en esta promesa de compraventa, los que se pagarán en favor de la parte cumplida y serán pagados por la parte incumplida o que decida retirarse antes de firmar la escritura pública que perfeccione este negocio.

DÉCIMA CUARTA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de una cualquiera de las partes dará lugar a la resolución del presente contrato, sin necesidad de pronunciamiento judicial que así lo declare, pudiendo en todo caso el contratante cumplido exigir la ejecución forzada de la obligación, en ambos casos con la indemnización de los perjuicios que efectivamente probaren haber recibido. En consecuencia, la parte que incumpla con una cualquiera de las obligaciones a su cargo, pagará a favor de la parte cumplida o que se allane al cumplimiento de sus obligaciones a título de **CLAUSULA PENAL**, una suma equivalente al quince (15%) por ciento del valor del inmueble, de tal manera que si el incumplimiento fuere imputable a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, perderá(n) la suma que resulte equivalente al quince por ciento (15%) del valor del inmueble, debiendo devolver **LA PROMITENTE VENDEDORA** la diferencia de los dineros recibidos si la hubiere, sin intereses, una vez que el inmueble objeto del presente contrato se hubiere vendido nuevamente y el nuevo comprador hubiere pagado la totalidad del precio convenido. Si el incumplimiento es por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este deberá restituir a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todo el dinero que hubiere recibido, sin intereses, más la cantidad establecida como pena, dentro del los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de la resolución del presente contrato. En todo caso las partes renuncian a cualquier requerimiento en su recíproco beneficio.

DÉCIMA QUINTA. - MERITO EJECUTIVO: El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo sin necesidad de constituir en mora, para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo. Sin perjuicio de la resolución que de este contrato pueda hacer **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, en cualquier tiempo, por el no pago del precio conforme a lo estipulado en esta Promesa. Para exigir el pago de cualquier suma de dinero a cargo de una cualquiera de las partes, se acudirá al procedimiento ejecutivo ante los jueces de la República de Colombia (Jurisdicción Ordinaria). Así mismo, convienen las partes que el presente documento será el primer instrumento de interpretación de sus voluntades, y el silencio que se guarde en la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente negocio jurídico, no significa su condonación, a menos que así expresamente se diga.

DÉCIMA SEXTA. - GASTOS: Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán cubiertos de la siguiente manera: los notariales por partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; el impuesto de registro y los derechos de registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correrán en su totalidad por cuenta de **EL(LOS)**

KUMAN S.A.S.

17

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

23

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento de la hipoteca en primer grado a favor del BANCO, serán cancelados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en su totalidad. Los gastos de la liberación parcial de la hipoteca en mayor extensión correrán por cuenta de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. El pago de estos gastos debe hacerse de manera anticipada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** 60 días antes de la firma de la escritura pública. En caso de quedar algún excedente a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, Una vez suscrita la escritura y liquidados los gastos notariales y registrales se realizará la respectiva devolución.

PARAGRAFO: El pago de cualquier suma de dinero, por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, por concepto de valorización; complementarios, impuestos, así como la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la firma de la escritura pública que perfeccione la presente promesa de compraventa. El pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del conjunto y sus bienes comunes, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble por parte **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

LA PROMITENTE VENDEDORA asumirá por su cuenta, hasta el momento de la firma de la escritura, todos los impuestos que gravan el inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989, y en consecuencia entrega a paz y salvo el (los) inmueble(s) por todo concepto.

DÉCIMA SÉPTIMA. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que la fuente de los recursos económicos que entrega a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a quien ésta indique, como pago del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa proviene de las siguientes actividades **Ahorros de su trabajo**. No provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

Adicionalmente, se compromete a aportar todos los documentos que le solicite la Sociedad **KUMAN S.A.S.**, relacionados con el origen de los fondos entregados para la adquisición de los inmuebles objeto de esta promesa y para el conocimiento del cliente.

DÉCIMA OCTAVA.- **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del proyecto y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga(n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que estarán sometidos los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa y que conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El inmueble prometido en venta será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

KUMAN S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

24

declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

PARAGRAFO SEGUNDO.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. – El inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el(los) inmueble(s) aquí prometido(s) en venta tiene(n) carácter de elegible(s) para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012.

EL (LOS) COMPRADOR(ES) conoce (n) y acepta(n) que están adquiriendo el(los) inmueble(s) bajo la modalidad de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), sobre la cual se constituirá Patrimonio de Familia en los términos del artículo 60 de la Ley Novena (9) de 1989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991.

DÉCIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO.– El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del(de los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En caso del fallecimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quien demuestre formal y legalmente el legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna. En el evento de no presentarse persona alguna con mejor derecho, se procederá con fundamento en la Ley colombiana sobre derechos herenciales.

CLÁUSULA VIGESIMA: CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2.012 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1377 DE 2.013.– Declaro (amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2.012 y su Decreto Reglamentario 1377 de 2.013, autorizo (amos) expresamente a la sociedad **KUMAN S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.074.426-1, para que capte, conozca, consulte, manipule y transfiera y/o ceda a quien corresponda, los datos personales, que he entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad, derivada del objeto del presente negocio jurídico.

De la misma manera dejo (amos) expresa constancia que autorizo (zamos) a **KUMAN S.A.S.**, para que realice y dé un tratamiento de índole comercial a mis datos personales concerniente a todo lo relacionado a la negociación del inmueble aquí ofertado, así mismo para formar parte de la base de datos de mí (nuestro) autorizado para que mí (nuestra) información sea utilizada para cualquier finalidad legítima que en virtud de la mencionada relación considere necesaria mi autorizado.

En igualdad de condiciones, certifico que **KUMAN S.A.S.**, me (nos) ha(n) informado acerca de los derechos y deberes que como titular de mis datos tengo para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he entregado facultativamente a **KUMAN S.A.S.**, para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis datos personales.

KUMAN S.A.S.

25 18

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES: Siempre que una de las partes debiere dar una noticia o información al otro, tal deber se entiende cumplido si se le ha remitido, carta o correo electrónico a las siguientes direcciones:

LA PROMITENTE VENDEDORA: Dirección: Calle 93 No. 11A – 11 Oficina 701A, Bogotá. Teléfono: 7420038
Correo electrónico: torrefarfala@kuman.co

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): Dirección, Bogotá. Teléfono: 3, Correo Electronico:.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, y reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto.

VIGÉSIMA TERCERA: MODIFICACIONES.- Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un "Otroso", que deberá agregarse al presente documento.

VIGÉSIMA CUARTA. - RENUNCIAS Y LUGAR DE CUMPLIMIENTO: Las partes renuncian a todo requerimiento o reconvencción para ser constituidas en mora. Todas las obligaciones derivadas de este contrato deberán cumplirse en la ciudad de Bogotá.

VIGÉSIMA QUINTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Los contratantes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., sitio en donde se cumplirán todas las obligaciones derivadas del presente contrato.

Para constancia se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá D.C., a los XXXX (##) días del mes de xxxxxxx de dos mil veintxxx (202#), en dos (2) ejemplares de igual tenor y valor legal.

EL PROMITENTE VENDEDOR

PAOLA ANDREA JUANIAS PINEDA

KUMAN S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE FARFALA**

26

C.C. No 52.371.924 de Bogotá

Obrando en nombre y representación de KUMAN S.A.S., NIT 901.074.426 – 1

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

nombre comprador

identificación comprador

KUMAN S.A.S.

19

**ESCRITURA PUBLICA DE
COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

FORMATO DE CALIFICACIÓN

ART 8 PAR. 4 LEY 1579 /2012

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C _____

CÉDULA CATASTRAL: X XX XX EN MAYOR EXTENSIÓN

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) / RURAL ()

MUNICIPIO: **BOGOTÁ, D.C.**

DEPARTAMENTO: **CUNDINAMARCA**

DIRECCIÓN PRINCIPAL: CL 30 73,

APARTAMENTO _____ () EL CUAL HACE PARTE INTEGRANTE
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE FARFALA PROPIEDAD HORIZONTAL,
LOCALIZADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**

ESPECIFICACIÓN

PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN SIN CUANTÍA

COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL \$ _____

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIAR SIN CUANTÍA

HIPOTECA ABIERTA CON CUANTÍA INDETERMINADA \$ _____

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA \$ _____

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () / NO ()

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTÁ
S.A-NIT 830.055.897 – 7 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
KUMAN S.A.S.----- NIT 901.074.426 – 1

**COMPRAVENTA
VENDEDOR**

El patrimonio autónomo denominado

PRIMERO: Que mediante esta misma escritura pública **LIBERA** el siguiente inmueble, objeto de la compraventa e hipoteca que antecede:

APARTAMENTO No. _____ **TORRE** No. _____, el cual hace parte del conjunto residencial **TORRE FARFALA - P.H.**, ubicado en la Calle 10 No. 30-73 Principal, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., identificada con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-_____ **NO MATRICULA** de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, de la **HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN** Constituida a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, con NIT. 860.002.964-4, por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT 800.142.383 – 7, como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTÁ S.A.**, con NIT 830.055.897-7, constituida mediante Escritura Pública Número 1687 del 27 de junio de 2018 de la Notaría Primera (1ª) de Bogotá D.C.

SEGUNDO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de prorrata de _____ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ _____).

TERCERO. Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, con NIT. 860.002.964-4, la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.

SECCIÓN SEGUNDA

PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

COMPARECIERON PAOLA ANDREA JUANIAS PINEDA, identificada con cédula de ciudadanía número 52.371.924 expedida en Bogotá D.C. y/o **MARGARETH CECILIA PINZON SÁNCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.840.226 de Bogotá D.C., en nombre y representación de **KUMAN S.A.S.**, NIT 901.074.426 – 1, según consta en el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de

DEL RHIN – FIDUBOGOTA, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. Administrar **EL INMUEBLE** junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - iii. De los aportes que realice el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la ejecución del **PROYECTO**.
 - iv. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - v. De los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

LINDANDO CON EL INMUEBLE 9-18 DE LA CARRERA 31 Y OTROS PREDIOS. POR EL OCCIDENTE: QUE ES SU FRENTE , EN 63.50 CON LA CARRERA 31

QUINTO: Que por medio de la presente escritura pública, en la calidad antes indicada, proceden a **PROTOCOLIZAR** el certificado técnico de ocupación No. _____, de fecha _____ (_____) de _____ de _____ del proyecto **TORRE FARFALA -** , expedido por **AIC ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES S.A.S.** NIT 900.423.008-9 representada por **EDGAR EDILSON FAJARDO NARANJO**, por medio del cual se acreditó que el proyecto fue sometido a un proceso de supervisión técnica y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistentes y aprobadas en la respectiva Licencia de Construcción No. 11001-4-23-0433 del veintisiete (27) de febrero de 2023, ejecutoriada el veintitrés (23) de mayo de 2023 expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá por medio del cual otorgó Licencia (vigente) de Construcción en el predio urbano, estrato 3 localizado en la CL 10 30 73 para el Proyecto denominado TORRE FARFALA – , conformada por tres (3) unidades estructurales independientes desarrolladas en veinte (20) pisos de altura donde el segundo se considera no habitable destinado a estacionamientos y equipamiento comunal privado y un (01) sótano (destinado a tanque de agua), para trescientos noventa y seis (396) unidades de vivienda multifamiliar (VIS) con cuarenta y nueve (49) estacionamientos privados de los cuales dos (02) se destinan a personas en condición de discapacidad y veintidós (22) estacionamientos de visitantes de los cuales uno (01) se destina a personas en condición de discapacidad y nueve (09) locales comerciales de escala vecinal A con ocho (08) estacionamientos de visitantes de los cuales uno (01) se destina a personas en condición de discapacidad. El Proyecto plantea cuarenta (40) bicicleteros y veintiséis (26) depósitos.

SEXTO: En virtud de lo anterior, se deja constancia que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO**, es decir, la sociedad **KUMAN S.A.S.**, NIT 901.074.426-1. - - - - -

SÉPTIMO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume, en virtud del contrato de fiducia suscrito con EL **FIDEICOMITENTE**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de

BOGOTÁ S.A., NIT, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá, D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y poder especial debidamente autenticado otorgado por **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, documentos que se adjuntan al presente Instrumento, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMISO**.

B. NOMBRES Y APELLIDOS DEL COMPRADOR y NOMBRES Y APELLIDOS DEL COMPRADOR mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s). 00.000.000 y 00.000.000 expedida(s) en CIUDAD y CIUDAD respectivamente, de estado civil ESTADO CIVIL ACTUAL y ESTADO CIVIL ACTUAL, quien(es) actúa(n) en nombre propio y quien(es) para efectos del contrato se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, entre quienes se ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes consideraciones y cláusulas:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento de fecha 27 de junio de 2018 se suscribió el contrato No. 3-1 78450 de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración entre la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** en calidad de fideicomitente y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de fiduciaria, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**. En cumplimiento de dicho contrato, mediante Escritura Pública No. 1687 del 27 de junio de 2018 de la Notaría Primera (1ª) de Bogotá, la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** transfirió a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** los inmuebles identificados con los Folios de **MATRÍCULA Inmobiliaria** No. 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573 y 50C-647374 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro, sobre el cual se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social de renovación urbana **TORRE FARFALA**, contrato que fue cedido en su totalidad a la sociedad **KUMAN S.A.S** el treinta y uno (31) de julio de dos

F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**"

SEGUNDA: Que el objeto del mencionado contrato consiste principalmente en que Fiduciaria Bogotá S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo: 1. Mantenga la propiedad y administre el inmueble transferido al FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., ubicado en la Calle 10 No. 30 - 73 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., identificado con folio de Matricula Inmobiliaria número No. 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro; 2. Permita a la sociedad KUMAN S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE, la construcción a sus expensas del proyecto de vivienda de interés social VIS denominado TORRE FARFALA – en el predio mencionado; 3. Registre en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con la información contable que remita EL FIDEICOMITENTE los recursos que EL FIDEICOMITENTE reciba de los compradores; sin perjuicio de que si el FIDEICOMITENTE así lo requiere, el FIDEICOMISO pueda abrir una cuenta bancaria para recibir los subsidios y recursos de créditos hipotecarios otorgados a los compradores; 4. Transfiera las unidades privadas resultantes del desarrollo del proyecto a los respectivos compradores.

TERCERA: Que tal como se indicó en el numeral anterior, la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS EL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., es actual titular de derecho de dominio del Lote de terreno, ubicado en la Calle 10 No. 30 – 73 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., identificado con folio de Matricula Inmobiliaria número No. 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro.

CUARTA: TRADICIÓN. Que la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830.055.897-7 adquirió el inmueble por transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil realizada mediante la Escritura pública número

PRIMERA. – OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO: EL FIDEICOMISO como propietario fiduciario, transfiere a título de compraventa a favor de NOMBRES Y APELLIDOS DEL COMPRADOR y NOMBRES Y APELLIDOS DEL COMPRADOR mayor(es) de edad, domiciliado (s) en esta ciudad, identificado (s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s). 00.000.000 y 00.000.000 expedida(s) en CIUDAD y CIUDAD respectivamente, de estado civil ESTADO CIVIL ACTUAL y ESTADO CIVIL ACTUAL, y quien(es) actúa(n) en nombre propio y quien(es) para efectos del contrato se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pleno derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO No. _____ TORRE No. _____, el cual hace parte del conjunto residencial TORRE FARFALA - , ubicado en la Calle 10 No. 30 73 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C. -----

LINDEROS GENERALES: El conjunto residencial TORRE FARFALA - , cuenta con ÁREA dos mil seiscientos noventa y seis punto veinte metros cuadrados (2.696,20 M2) de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2048561, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS : NORTE:42 MTS CON LA CALLE 10, POR EL ORIENTE : 65.00 MTS LINDANDO CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE ESSO COLOMBIA S.A. Y DE FIDUCIARIA BOGOTA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTA NIT 8300558977, POR EL SUR: EN EXTENSION DE 42 MTS LINDANDO CON EL INMUEBLE 9-18 DE LA CARRERA 31 Y OTROS PREDIOS. POR EL OCCIDENTE: QUE ES SU FRENTE , EN 63.50 CON LA CARRERA 31.

ÁREA Y LINDEROS DEL APARTAMENTO: A este inmueble le corresponde la cédula catastral número xxxxxx EN MAYOR EXTENSIÓN y el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 50C _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro y sus linderos particulares son:

ÁREA: DEFINIR AREA

LINDEROS: DEFINIR DETALLE LINDEROS COMPLETOS

PARÁGRAFO: No obstante, la anterior individualización del inmueble de área, cabida y linderos, este inmueble se vende como cuerpo cierto.

otorgamiento del presente contrato se entenderá que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su calidad de Vocera del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se encuentran plenamente facultados para la constitución de la servidumbre mencionada.

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble aquí descrito(s) e identificado(s), comprende(n) no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE FARFALA -** , que fue protocolizado mediante Escritura Pública número XXXXXXXX (#####) del XXXXXXXX (##) de XXXX de dos mil XXXXXXXX (#####) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Circulo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro al folio de mayor extensión No. 50C -, 2048561 correspondiéndole al inmueble objeto de esta compraventa, un porcentaje de participación en la copropiedad equivalentes al establecido en el citado Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

CUARTA – CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: La empresa AIC ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES S.A.S, identificada con NIT 900.423.008-9 y matrícula No. 02079199, en su calidad de SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE y representada legalmente por el señor EDGAR EDILSON FAJARDO NARANJO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.031.121.235, otorgó el XXX (XXX) de XXX del año dos mil veintixxxx (202#) el CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN No. XXXXX, a las edificaciones que conforman el proyecto TORRE FARFALA – , una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de los inmuebles, certificado que se protocoliza en el ACTO PRIMERO de la presente escritura. -----

QUINTA. – TRADICIÓN: Que la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830.055.897-7 adquirió el inmueble por transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil realizada mediante la Escritura pública número mil seiscientos ochenta y siete (1687), otorgada el veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Primera (1a) del Circulo de Bogotá, D.C. registrada en los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573 y 50C-647374 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro,

escritura serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en la Ley, esto es diez (10) años por la estabilidad de la obra y un (1) año para los acabados. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Desde ya se informa que también será constituida servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA S.A. ESP, por lo cual con el otorgamiento del presente contrato se entenderá que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en su calidad de Vocera del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se encuentran plenamente facultados para la constitución de la servidumbre mencionada. -----

SÉPTIMA – PERMISO DE ENAJENACIÓN: EL FIDEICOMITENTE está debidamente autorizado para enajenar los inmuebles resultantes del desarrollo del proyecto TORRE FARFALA – , según radicación No. ##### del ## de XXXXX de #### ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

OCTAVA. – PRECIO REAL Y EFECTIVO DE LA COMPRAVENTA. En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 de 2019, las partes bajo gravedad de juramento declaran, previamente advertidas e ilustradas por el notario que: El precio real, efectivo y total del inmueble objeto de la presente compraventa es de 175 salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la firma del presente instrumento público; lo que equivale a:

La suma de _____ (\$) MONEDA CORRIENTE, que EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(ES)(AS) cancelará (n) a el vendedor de la siguiente forma:

a) La suma de _____ CUOTA INICIAL LETRAS PESOS (\$INICIAL NÚMEROS) MONEDA CORRIENTE, que EL FIDEICOMITENTE, declara recibida en la fecha a entera satisfacción, en la forma acordada en el contrato de promesa de compraventa que antecedió al otorgamiento del presente instrumento público.

b) La suma de _____ VALOR LETRAS SUBSIDIO PESOS (\$VALOR NÚMEROS SUBSIDIO) MONEDA CORRIENTE, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) con recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que ha sido asignado el día _____, por

suma financiada por BANCO DE BOGOTÁ S.A. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la forma de pago, las partes renuncian al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el literal c) de la presente cláusula, evento en el cual EL FIDEICOMITENTE Y/O EL VENDEDOR, quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para la restitución del(los) inmueble(s) de que trata la cláusula primera. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES) declaramos 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 artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).-----

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata a EL FIDEICOMITENTE los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegare a cobrar o descontar el BANCO, por el giro del saldo que se obligó(aron) cancelar EL(LOS) COMPRADOR(ES) con el producto del crédito otorgado a este(os) por el BANCO.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES) declaramos 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 artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).-----

PARÁGRAFO QUINTO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. – El inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012. -----

EL (LOS) COMPRADOR(ES) conoce (n) y acepta(n) que están adquiriendo el inmueble bajo la modalidad de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), sobre la cual se constituirá

Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al Artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

PARÁGRAFO NOVENO: Los integrantes del hogar beneficiario del subsidio de vivienda autorizan mediante este mismo instrumento a la Caja de Compensación correspondiente, para que realice el giro del valor del subsidio que les fue aprobado a favor del FIDEICOMISO. -----

NOVENA. – OTROS PAGOS. El pago de cualquier suma de dinero, por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, por concepto de valorización; complementarios, impuestos, así como la prima de seguro serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de la presente escritura pública. El pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del conjunto y sus bienes comunes, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble por parte EL FIDEICOMITENTE. -----

EL FIDEICOMITENTE ha pagado los impuestos que gravan el inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y en consecuencia entrega a paz y salvo el inmueble por todo concepto. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace entrega del inmueble con los servicios instalados conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1.968. Además de los servicios exigidos por la mencionada ley, también se entregará el servicio de gas instalado y en funcionamiento, al igual que la ductería necesaria para la futura prestación de los servicios de comunicaciones. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Salvo culpa o negligencia, EL FIDEICOMITENTE no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en las instalaciones y en el mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y comunicaciones. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Los costos de la instalación de los servicios de comunicaciones, corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

PARÁGRAFO CUARTO: Los costos de derechos y medidor del servicio de gas, corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

PARÁGRAFO QUINTO: En los términos de la resolución CREG 108 de 1997, y demás disposiciones que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, el cargo por conexión del servicio de energía eléctrica, corre por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). En el

correspondiente. En consecuencia, EL(LOS) COMPRADOR(ES), se obligan a respetar los términos de los contratos celebrados o que se celebren con esta finalidad.

DÉCIMA PRIMERA. – CONDICIÓN AL REGLAMENTO DE EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que se obliga (n) a respetar el reglamento de propiedad horizontal a que está sometido el inmueble mediante la escritura pública de que da cuenta la cláusula segunda de este contrato, y que conoce (n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Así mismo, manifiesta que acepta(n) y conoce(n) que se podrán efectuar al mismo todas las adiciones, modificaciones y/o aclaraciones que se requieran jurídica y materialmente, en los términos que para el efecto establece la Ley 675 de 2001. -----

DÉCIMA SEGUNDA. DESTINACIÓN: El inmueble objeto de la presente Escritura será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) o sus causahabientes a cualquier título.

DÉCIMA TERCERA. ENTREGA. EL FIDEICOMITENTE hará la entrega real y material a EL(LOS) COMPRADOR(ES) del inmueble objeto del presente contrato dentro de los CUARENTA Y CINCO (45) días hábiles siguientes a la firma del presente instrumento, mediante acta de entrega, salvo que para esta fecha las empresas prestadoras de servicios públicos no hubieren dotado de los servicios a la respectiva unidad inmobiliaria, evento en el cual la fecha aquí programada se prorrogará hasta el quinto (5to) día hábil siguiente a la fecha de instalación del servicio, para lo cual EL FIDEICOMITENTE se obliga a notificar a EL(LOS) COMPRADOR(ES) de la nueva fecha prevista para la entrega.

PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES expresamente renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la fecha pactada para la entrega del inmueble. Por lo tanto, la compraventa se torna firme irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en el plazo pactado, salvo fuerza mayor o caso fortuito, en los que ambas partes estén obligadas a probarlas, este(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de EL(LOS) COMPRADOR(ES) en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE, o donde éste señale.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega material se hará constar en acta suscrita por EL

conjunto. en todo caso, se trasladarán a la copropiedad las garantías que le hayan sido otorgadas por los proveedores. en los mismos términos en que éstas hayan sido expedidas

PARÁGRAFO NOVENO: EL FIDEICOMITENTE hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE FARFALA – , de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO DÉCIMO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, habite(n) o no en él, será de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) la custodia y guarda del inmueble y sus enseres, de los vehículos y/o bienes muebles y en consecuencia, exonera de responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE, al administrador provisional y/o a la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en su calidad de Vocera y administradora del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÀ S.A. por razón del(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos).

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a efectuar el pago de las expensas comunes de administración que se causen de manera total o proporcional, independientemente que habite(n) o no en el inmueble, y aun cuando esté en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia.

DÉCIMA CUARTA. – GARANTÍAS. EL FIDEICOMITENTE, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda de que trata el presente instrumento, tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley. EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que los plazos de garantía no se suspenderán por la falta de uso que este(os) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará vencido los términos legales contados a partir de la fecha de entrega.

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

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños opera la garantía legal. Estos daños serán atendidos a través de EL

las empresas prestadoras de servicios.

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

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

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

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina etc. ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento del (LOS) COMPRADOR(ES) a canales,

sin necesidad de que medien requerimientos ni constituciones en mora, a las cuales renuncian expresamente las partes.

DÉCIMA OCTAVA. – OTORGAMIENTO. Que otorgan la presente escritura en desarrollo del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las Partes.

DÉCIMA NOVENA. – La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ 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 **LOS FIDEICOMITENTES**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor e interventor.

VIGÉSIMA. – FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del conjunto residencial TORRE FARFALA – , y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho CONJUNTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

VIGÉSIMA PRIMERA. –DESENGLOBE CATASTRAL. EL FIDEICOMITENTE se obliga a radicar los documentos necesarios y a adelantar todos los trámites ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles que se enajena(n).

VIGÉSIMA SEGUNDA. – CLAUSULA DE Oponibilidad del Contrato de FIDUCIARIA. EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 3-1 78450 suscrito entre BODEGAS DEL RHIN SAS, en calidad de FIDEICOMITENTE con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en Calidad de FIDUCIARIA, mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., el cual fue cedido a la sociedad KUMAN SAS el nueve (09) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) y modificado integralmente mediante Otrosi No. ##, del xxxx (##) de xxxxxx de dos mil xxxxx (####) con el fin de adaptar su objeto y obligaciones para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado TORRE FARFALA.

limitación alguna la mencionada información; 5) Diligenciar todos los documentos que fueren necesarios para el perfeccionamiento de este y demás contratos que se celebren con el EL(LOS) COMPRADOR(ES); 6) Celebrar los demás actos y/o contratos a que hubiere lugar, tales, escritura de compraventa, designación como beneficiarios de área de compraventa o cualquier otro derivado del presente contrato; 7) Validar las referencias bancarias y/o comerciales que el cliente llegare a suministrar; 8) Mantener informado al EL(LOS) COMPRADOR(ES) (Titular de los datos personales) sobre el avance en la relación contractual; 9) Atender y dar respuesta a las garantías, por presuntos defectos en los bienes negociados, solicitadas por el cliente, dentro de los plazos legales y contractuales establecidos; 10) Realizar asientos contables; 11) Utilizar estos datos con fines estadísticos y 12) Realizar copias de seguridad sobre estos datos en medios electrónicos para prevenir la posible pérdida de información.

Presente(s) EL(LOS) COMPRADOR(ES) **COMPRADOR 1 Y COMPRADOR 2**, de las condiciones civiles ya mencionadas, manifiesta(n):

- a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido.
- b) Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 3-1 78450 y sus modificaciones, suscrito entre KUMAN S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en Calidad de FIDUCIARIA, mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., a través del cual se llevó a cabo la ejecución de las actividades de construcción, comercialización y gerencia del proyecto del que hace parte el inmueble objeto del presente contrato, actividades que fueron ejecutadas a expensas y bajo exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, es decir, de la sociedad KUMAN S.A.S.
- c) Que conoce(n) y acepta(n) que FIDUBOGOTÁ S.A. actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., y para solo efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte de TORRE FARFALA -
- d) Que, en consecuencia, conoce(n) y acepta(n) que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. no es ni constructor, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de TORRE FARFALA - , y en esa medida no es responsable, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en la presente Escritura, por la

responsabilidad derivada de estos conceptos.

- h) Que el conjunto TORRE FARFALA - está sometido al régimen de Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, y en consecuencia, EL(LOS) COMPRADOR(ES) y/o sus causahabientes a cualquier título, queda(n) desde la fecha de la firma de la Escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material del inmueble, sujeto(s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el Conjunto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidos y/o que se establezcan.
- i) Que recibirá(n) real y materialmente el inmueble objeto de esta compraventa en la fecha indicada en la cláusula Décima tercera (13a.) de la compraventa de esta misma escritura.
- j) Que adeuda(n) al FIDEICOMISO la suma que por concepto del saldo del precio del inmueble que por esta escritura se le(s) vende, y que aparece señalada en la cláusula Octava anterior, y que se obliga(n) a pagarla al FIDEICOMISO
- k) Que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto declaran que la compraventa se efectúa pura y simple.
- l) 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 señaladas en el contrato de promesa de compraventa.

Compareció nuevamente, **PAOLA ANDREA JUANIAS PINEDA**, identificado con cédula de ciudadanía número 52.371.924 expedida en Bogotá D.C. y/o **MARGARETH CECILIA PINZON SÁNCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.840.226 de Bogotá D.C., en nombre y representación de **KUMAN S.A.S.**, NIT 901.074.426 - 1, según consta en el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C. y en el poder especial debidamente otorgado por **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, representante legal de la sociedad, documento que se protocoliza con el presente instrumento, en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN -

SECCIÓN QUINTA
HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA
A FAVOR DE BANCO DE BOGOTÁ S. A.
UVR O PESOS

Compareció(eron) _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____, de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en su condición de apoderado según el caso, en nombre y representación de _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____, de estado civil _____, de conformidad con poder especial (o general según el caso), otorgado mediante escritura pública _____ del _____ de _____ de _____, otorgada en la Notaría _____ de _____ que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron):

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCO DE BOGOTÁ S.A.; establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá quien, para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano:

(Describir el(los) bien(es) inmueble(s) con: Clase de inmueble, ubicación, nomenclatura, linderos, folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral).

APARTAMENTO _____ (_____) Que hace parte integrante del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE FARFALA.**, ubicado en la Calle 10 N° 30 73 (Dirección principal), de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C _____

mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

- Si el crédito fue otorgado en pesos, deberá utilizarse el siguiente texto:

Con la presente hipoteca se garantiza el crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXX) (cifra en letras y números), que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) años en XXXXXX (XXX) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

El siguiente párrafo deberá incluirse, tanto para créditos en pesos, como en UVR:

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta sin límite de cuantía, garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito de vivienda indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) o de XXXXXXXX (nombre del deudor garantizado, si es del caso, identificado con la cédula de ciudadanía XXXXXXXX), conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E

QUINTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que no ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de EL ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través del presente instrumento, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y certificado(s) de tradición del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, este(os) se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos

por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o procesos de extinción de dominio; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decreta por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.

OCTAVO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.

NOVENO. AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DÉCIMO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión del(los) crédito(s) amparado(s) con la presente garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de

en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

DÉCIMO TERCERO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito de vivienda amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

DÉCIMO CUARTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia.

Presente **HUGO WILLIAM MAX ARTUNDUAGA NAZAYO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.157.013 expedida en Bogotá, D.C., manifestó que:

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderado especial de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** (para todos los efectos **EL ACREEDOR**), según se acredita con el poder ESPECIAL otorgado por la doctora **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número **#####** de **XXXXXX**, quien a su vez es Apoderado Especial de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, con Nit. 860.002.964-4, como lo acredita con el poder especial, amplio y suficiente otorgado mediante la escritura pública número **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (#####)** de fecha **XXXX (##)** de **XXXX** de dos mil **XXXX (#####)** de la Notaria **XXXXXX (##)** de

FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTÁ S.A.----- NIT 830.055.897
 - 7 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDEICOMITENTE

KUMAN S.A.S.----- NIT 901.074.426 - 1

COMPRADOR (ES)

NOMBRES Y APELLIDOS C.C.

NOMBRES Y APELLIDOS C.C.

ACREEDOR (ES)

BANCO DE BOGOTÁ S.A.----- NIT 860.002.964-4

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

BANCO DE BOGOTÁ S.A.----- NIT 860.002.964-4

En Bogotá DC., República de Colombia, a los _____ () del mes de _____ del año dos mil (), ante mi _____ DE BOGOTÁ, se otorgó una escritura pública de PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN, COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, HIPOTECA ABIERTA CON CUANTÍA INDETERMINADA y CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN, que se consigna dentro de los siguientes términos:

SECCIÓN PRIMERA

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

Compareció xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxxxxxxx expedida en Bogotá. D.C., **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, con NIT. 860.002.964-4, suficientemente facultado para celebrar este acto mediante poder conferido por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quien a su vez es apoderada especial de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, con NIT. 860.002.964-4, según escritura Pública No. ##### del ## de XXXXX del #### otorgada en la Notaría XXXXXXXX (##) del Circulo de XXXXXXXX, documentos que presentan para su protocolización con el presente instrumento, junto con el certificado de la Superintendencia Financiera y manifestó:

Comercio de Bogotá, D.C. y en el poder especial debidamente otorgado por MAURICIO ENTRENA MUTIS, representante legal de la sociedad, documento que se protocoliza con este instrumento, en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN- FIDUBOGOTÁ S.A., quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE Y/O EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Y además obrando en nombre y representación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A.** identificado con NIT 830.055.897-7, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, , sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá, D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y poder especial debidamente autenticado otorgado por **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, documentos que se adjuntan al presente Instrumento, y manifestaron: -----

PRIMERO: CONTRATO DE FIDUCIA: Que mediante documento privado del veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN SAS** en calidad de FIDEICOMITENTE con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A No. 3-1-78450**, contrato que fue cedido en su totalidad a la sociedad **KUMAN SAS** el treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), a su vez el contrato que fue modificado integralmente mediante Otrosí No. 5 de fecha XXXX (##) de xxxxxx de dos mil veintitrés (2023), por lo cual, a partir de dicha modificación integral el contrato se identifica con el No. **X X - XXXX**, en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**, cuyo objeto es el siguiente:

*“OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BODEGAS***

SEGUNDO: TÍTULOS DE PROPIEDAD: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A.** NIT 830.055.897-7 adquirió los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números **50C-507571, 50C-507572, 50C-507573 y 50C-647374** por transferencia a título de fiducia mercantil de la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.** y según consta en la escritura pública número 1687 del 27 de junio de 2018 de la Notaría Primera (1ra) de Bogotá. Dichos inmuebles fueron englobados mediante escritura pública número 3367 del nueve (09) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Primera (1ra) de Bogotá, resultando el predio con matrícula **50C-2048561** debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro

TERCERO: Que por medio de la escritura pública número xxxxxxxx (##) del xxxxxx (##) de xxx de dos mil xxxxxx (####), otorgada en la Notaría Primera (1era) del Círculo de Bogotá., debidamente registrada, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN- FIDUBOGOTÁ S.A.** NIT 830.055.897-7, por instrucción y junto con **EL FIDEICOMITENTE**, sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble, registrándose el mencionado acto en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-_____** y sus derivados **50C _____** al **50C _____** inclusive - - - - -

CUARTO: Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR KUMAN S.A.S.**, NIT 901.074.426-1 comparece en el presente acto como responsable del Proyecto y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A.** NIT 830.055.897-7, sociedad que actúa en calidad de propietaria fiduciaria, en ningún caso asumiendo obligación alguna derivada de la calidad de enajenador de vivienda, toda vez que quien asume dicha responsabilidad en los términos de la Ley 1796 de 2016 es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el fideicomiso comparece únicamente como propietario del lote ubicado en la Calle 10 No. 30 73 (Dirección principal) de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula No. **50C-2048561, donde actualmente EL FIDEICOMITENTE construye el conjunto TORRE FARFALA -**, determinado por los siguientes linderos así: - - - - -

NORTE: 42 MTS CON LA CALLE 10, POR EL ORIENTE : 65.00 MTS LINDANDO CON PREDIOS DE PROPIEDAD DE ESSO COLOMBIA S.A. Y DE FIDUCIARIA BOGOTÁ VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTÁ NIT 8300558977, POR EL SUR: EN EXTENSION DE 42 MTS

obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto **TORRE FARFALA** - 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- - - - -

OCTAVO: Que solicita al señor registrador de instrumentos públicos tener en cuenta la presente **protocolización** y hacer la debida inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-_____** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro, correspondiente al **APARTAMENTO** No. _____, **TORRE** No. _____, el cual hace parte del conjunto residencial **TORRE FARFALA** - , ubicado en la Calle 10 30 73 Principal de la ciudad de Bogotá, D.C. - - - - -

- - - - -

**SECCIÓN TERCERA
CONSIDERACIONES Y
COMPRAVENTA**

Comparecieron:

A. PAOLA ANDREA JUANIAS PINEDA, identificada con cédula de ciudadanía número 52.371.924 expedida en Bogotá D.C. y/o **MARGARETH CECILIA PINZON SÁNCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.840.226 de Bogotá D.C., en nombre y representación de **KUMAN S.A.S.**, **NIT 901.074.426 – 1**, según consta en el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C. y en el poder especial debidamente otorgado por **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, representante legal de la sociedad, documento que se protocoliza con este instrumento, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHION – FIDUBOGOTÀ S.A.**, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y/O EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Y además obrando en nombre y representación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÀ S.A.** identificado con NIT 830.055.897-7, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA**

mil diecinueve (2019), a su vez el contrato fue modificado integralmente mediante otro sí No. ##, del xxxxxx (##) de xxxxxx de dos mil xxxxxx (###), con el fin de adaptar su objeto y obligaciones para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado TORRE FARFALA – , naciendo así el CONTRATO DE FIDUCIA No. #-# #####-, cuyo objeto es el siguiente:

*"OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTA**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:*

- A. Administrar **EL INMUEBLE** junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - iii. De los aportes que realice el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la ejecución del **PROYECTO**.
 - iv. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - v. De los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE**.

- C. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

- E. Por instrucción de el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

mil seiscientos ochenta y siete (1687), otorgada el veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Primera (1a) del Círculo de Bogotá, D.C. registrada en los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573 y 50C-647374 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, predios que fueron englobados mediante escritura pública número 3367 de fecha nueve (09) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), resultando el predio con matrícula inmobiliaria número 50C-2048561

QUINTA: Que el proyecto TORRE FARFALA – , el cual se desarrolla en una única etapa, es un conjunto de uso residencial que consta tres (3) unidades estructurales independientes desarrolladas en veinte (20) pisos de altura donde el segundo se considera no habitable destinado a estacionamientos y equipamiento comunal privado y un (01) sótano (destinado a tanque de agua), para trescientos noventa y seis (396) unidades de vivienda multifamiliar (VIS) con cuarenta y nueve (49) estacionamientos privados de los cuales dos (02) se destinan a personas en condición de discapacidad y veintidós (22) estacionamientos de visitantes de los cuales uno (01) se destina a personas en condición de discapacidad y nueve (09) locales comerciales de escala vecinal A con ocho (08) estacionamientos de visitantes de los cuales uno (01) se destina a personas en condición de discapacidad. El Proyecto plantea cuarenta (40) bicicleteros y veintiséis (26) depósitos

SEXTA: Que el proyecto se construyó de acuerdo con: - Licencia de Construcción No. 11001-4-23-0433 del veintisiete (27) de febrero de 2023, ejecutoriada el veintitrés (23) de mayo de 2023 expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá para la modalidad de obra nueva, demolición total en el predio urbano, estrato 3 localizado en la CL 10 30 73 para el Proyecto denominado TORRE FARFALA.

SÉPTIMA: Que al predio que conforma el proyecto TORRE FARFALA – , le fue asignada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la nomenclatura Principal CL 10 30 73 de la ciudad de Bogotá, D.C.

OCTAVA: Que el proyecto TORRE FARFALA – fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura pública número XXXXXXXXX (####) del XXXXXX (##) de XXXX de dos mil XXXX (####), otorgada en la Notaría Primera (1era) del Círculo de Bogotá, D.C., en la que se constituyó el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE FARFALA – PH. REGIDO POR LA LEY 675 DE AGOSTO DE 2001.

CLAUSULAS

SEGUNDA. La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje señalado para el inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto TORRE FARFALA - , contenido en la escritura pública número XXXXXXXXXXXX (####) del XXXXXX (##) de mayo de dos mil XXXXXXXX (####) de la Notaría Primera (1era) del Círculo de Bogotá, D.C., como se menciona en la Consideración OCTAVA del presente instrumento.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que está sometido el inmueble objeto del presente contrato, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento, al igual que sus causahabientes a cualquier título, a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda, así como las normas de convivencia en él contenidas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE se reserva el derecho a variar la volumetría y número total de las unidades privadas, modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal del Conjunto con la aprobación de la autoridad competente durante su etapa de construcción, en consecuencia el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR está facultado para aclarar, reformar, adicionar o modificar tanto la licencia de construcción como el reglamento de propiedad horizontal, en los términos que para el efecto establece la Ley 675 de 2001, sin que para ello requieran de autorización de los futuros propietarios. Por lo anterior EL (LOS) COMPRADOR(ES) con la suscripción de este contrato faculta(n) de manera irrevocable a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en su calidad de Vocera del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para protocolizar las modificaciones, aclaraciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el bien objeto de este contrato, como consecuencia de las modificaciones de la licencia de construcción que realice por su cuenta EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como único titular de las mismas, legalmente otorgadas o de los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal, o de cualquier otro error o aclaración de tipo mecanográfico a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO TERCERO: Desde ya se informa que también será constituida servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA S.A. ESP, por lo cual con el

predios que fueron englobados mediante escritura pública número 3367 de fecha nueve (09) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), resultando el predio con matrícula inmobiliaria número 50C-2048561, predio donde se desarrollará TORRE FARFALA

SEXTA. – SANEAMIENTO. EL FIDEICOMITENTE garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en este contrato de compraventa y que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., tiene el dominio y la posesión tranquila de él (ellos), y declara que lo(s) entrega libre(s) de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó en el Reglamento del Conjunto contenido en la Escritura pública número XXXXXXXX (####) del XXXXX (##) de XXXX de dos mil XXXXXXX (####), otorgada en la Notaría Primera (1era) del Circulo de Bogotá, D.C., registrada(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, Zona Centro, al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2048561. En cuanto a hipotecas, soporta una a favor de BANCO DE BOGOTA S.A., constituida mediante Escritura pública número XXXXXXXX (###) del XXXXXX (##) de XXXXXX de dos mil XXXXX (####) de la Notaría Primera (1era) del Circulo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro de esta ciudad sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2048561. Hipoteca que se cancelará en la proporción que le corresponde al inmueble en venta, mediante acto de liberación parcial de hipoteca que se encuentra más adelante en esta Escritura pública, hecho este que acepta(n) expresamente EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A., de conformidad con el contrato de constitución del referido patrimonio autónomo, se obliga a salir al saneamiento frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por evicción y por vicios redhibitorios del lote donde se levanta la construcción y de las unidades que hagan parte del conjunto residencial TORRE FARFALA – , conforme a las disposiciones legales. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta

la NOMBRE CAJA SUBSIDIO NIT CAJA DE C.

c) El saldo, o sea la suma de _____ VALOR CRÉDITO LETRAS PESOS (\$) _____ CRÉDITO NÚMEROS) MONEDA CORRIENTE, lo pagará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) con el producto del crédito que le(s) ha otorgado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) BANCO DE BOGOTÁ S.A., NIT 860.002.964-4, crédito que será garantizado con hipoteca abierta y sin límite de cuantía de primer grado a favor de dicha entidad, y liquidado una vez sea entregada a satisfacción de **EL BANCO** la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con el(los) certificado(s) de libertad donde conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor. _____

Valor que será abonado a las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE derivadas del crédito constructor otorgado para financiar la construcción del conjunto residencial TORREFAARFALA., del cual forma parte el inmueble objeto de esta venta. El desembolso deberá efectuarse por parte del banco una vez cumplidas las condiciones por éste exigidas para el mismo. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMISO y el(la)(los) COMPRADOR(ES), expresan que autorizan irrevocablemente a **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, para que el producto del préstamo que se otorgue al(la)(los) COMPRADOR(ES), sea abonado directamente a las obligaciones que tenga contraídas EL FIDEICOMISO a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, y en caso de no tener pendiente obligación alguna esta suma será entregada al FIDEICOMISO. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza Banco de Bogotá.

-PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si por cualquier circunstancia, **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, no desembolsa el crédito, **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, se constituirá(n) en deudor(es) de **EL FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**. Desde la fecha de entrega del INMUEBLE y hasta la fecha en que **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, abone a **EL FIDEICOMISO** la suma determinada en esta cláusula, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) intereses sobre la

Patrimonio de Familia en los términos del artículo 60 de la Ley Novena (9) de 1989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991. -----

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata a EL FIDEICOMITENTE, los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegare a cobrar o descontar la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, por el giro del saldo que se obligó(aron) a cancelar EL(LOS) COMPRADOR(ES) con el producto del subsidio otorgado a este(os) por la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: BENEFICIARIO(S) DEL SUBSIDIO. El subsidio familiar de que trata esta cláusula fue otorgado al grupo familiar compuesto por:

COMPRADOR 1 ----- C.C. CEDULA 1

COMPRADOR 2 ----- C.C. CEDULA 2

Nota carta de exclusión

PARÁGRAFO OCTAVO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, los beneficiarios de cualquiera de los subsidios otorgados por entidades gubernamentales están en la obligación de restituir los subsidios a las entidades otorgantes que apliquen, si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación y entrega del mismo además que se comprueben que se presentaron documentos o información falsa con el objeto que les fuera adjudicado el subsidio, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente y adicional serán investigados por el delito de fraude de subvenciones conforme al Artículo 403 A de Ley 599 de 2000. Lo anterior de conformidad con la entrada en vigencia de la Ley 2079 del 14 de enero de 2021. -----

Los beneficiarios que incurran en cualquiera de estas conductas quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. Lo anterior de acuerdo con los artículos 8 y 30 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 2.1.1.1.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y las normas que los adicionen o modifiquen. Adicional a la restitución del subsidio, la entidad puede informar a las autoridades competentes a fin de que procedan en consecuencia. -----

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de

evento en que EL FIDEICOMITENTE efectúe algún abono a la empresa de energía eléctrica por ese concepto, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a rembolsar dicha suma a EL FIDEICOMITENTE. -----

DÉCIMA. – DE LOS BIENES COMUNES: a) EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que la infraestructura eléctrica conformada por las redes internas de uso general que alimentan el Conjunto y/o edificio que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. ESP, quien los instaló y/o adquirió de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncian a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados. Por consiguiente, los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de CODENSA S.A. ESP. -----

b) EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., actuando única y exclusivamente en su calidad de Vocera y administradora del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ, y por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR constituirá servidumbres sobre los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica CODENSA S.A. E.S.P. En consecuencia, EL(LOS) COMPRADOR(ES) acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica. -----

c) EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., actuando única y exclusivamente en su calidad de Vocera y administradora del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ, y por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o el mismo FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en su propio nombre, celebre con las empresas de servicios públicos contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del conjunto residencial TORRE FARFALA – , con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio

FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES) y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por EL FIDEICOMITENTE, detalles estos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LOS) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido el inmueble transferido(s) en el presente instrumento.

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el inmueble transferido(s) en el presente instrumento se entregará(n) a EL(LOS) COMPRADOR(ES), cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y gas. Así, en el evento de que las respectivas empresas de servicios públicos no hubieren instalado los respectivos servicios por causas no imputables a EL FIDEICOMITENTE y que por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados con los que se entrega del inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual o superior calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos.

PARÁGRAFO SEXTO: Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega, se considerarán como fuerza mayor hechos tales como: falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, huelga del personal de EL FIDEICOMITENTE o de sus contratistas y proveedores, situaciones similares como, hechos de la naturaleza y otros hechos que se puedan considerar como fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: DESARROLLO DE OBRAS FUTURAS. EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente y hasta la terminación del proyecto, el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran TORRE FARFALA - , tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, exceptuando al inmueble objeto de esta Escritura.

PARÁGRAFO OCTAVO: La entrega de los bienes comunes esenciales se efectuará de manera simultánea con la del inmueble, por lo que se entenderán recibidos con la firma del acta de entrega de la unidad privada. Las garantías de los bienes comunes, sus elementos y equipos construidos e instalados se inician a partir de la fecha en que estos bienes comunes, elementos y equipos estén al servicio y uso de los copropietarios del

FIDEICOMITENTE, por un periodo de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, habite(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) o no en él. Vencido este plazo, EL(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, si hay lugar a ello. El plazo de un (1) año no se suspenderá por la falta de uso que EL(LOS) COMPRADOR (ES) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará para EL FIDEICOMITENTE vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega, la garantía respecto de fisuras en muros, pisos, tabletas y enchapes se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) COMPRADOR(ES) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble. De ahí en adelante EL(LOS) COMPRADOR(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. De igual manera y de acuerdo a lo determinado por la ley la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años contados desde la fecha de entrega del inmueble.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas, redes del Conjunto, etc., por causa de trabajos ejecutados por

bajantes y demás elementos.

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

DÉCIMA QUINTA. Declaraciones relativas a la publicidad. EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiestan que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada por los medios publicitarios por los que se comercializaron las unidades que integran el conjunto residencial TORRE FARFALA – , especialmente en los siguientes aspectos:

a) Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos, fachadas, etc.

b) Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de compraventa.

c) Conoció(eron) y entendió(eron) que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.

En consecuencia, manifiesta(n) que la publicidad utilizada por EL FIDEICOMITENTE, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa que perfecciona la presente escritura.

DÉCIMA SEXTA. – GASTOS. Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento del contrato de compraventa contenido en la presente escritura de compraventa, serán cubiertos de la siguiente manera: los notariales por partes iguales; entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES); el impuesto de registro y los derechos de registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correrán en su totalidad por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento de la hipoteca en primer grado a favor del BANCO, serán cancelados por EL(LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos de la protocolización del Certificado Técnico de Ocupación y de la liberación parcial de la hipoteca en mayor extensión, correrán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA SÉPTIMA – MERITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles ante la justicia ordinaria las obligaciones en él contenidas, para lo cual, solo requerirá de copia del presente documento como título de recaudo ejecutivo,

VIGÉSIMA TERCERA. – Con la suscripción del presente Contrato EL(LOS) COMPRADOR(ES), EL FIDEICOMITENTE y EL VENDEDOR 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 señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES).

VIGÉSIMA CUARTA. – TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. EL(LOS) COMPRADOR(ES) en forma expresa autoriza(n) a EL VENDEDOR y AL FIDEICOMITENTE para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas al (los) nombre (s), apellido(s) y documento(s) de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuenta(s) corriente(s), bancaria(s) y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: Manifiesto(amos), que conozco(emos) y acepto(amos) que los datos personales suministrados previamente por mi(nosotros), han sido recolectados en virtud de las relaciones comerciales realizadas con nosotros en desarrollo de nuestro objeto social, los cuales serán sometidos a un adecuado manejo de datos, reserva y confidencialidad requerida, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y aquellas que las modifique, adicione o sustituyan. Estos datos serán almacenados en una base de datos de clientes debidamente inscrita en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio bajo responsabilidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La finalidad del tratamiento de los datos personales de EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán las siguientes: 1) Remitirlos a diferentes entidades inherentes al presente acto, tales como entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del hábitat, empresas de servicio públicos y notarías; 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización de los proyectos inmobiliarios que cotice y/o compre el titular. Así como de otros proyectos y/o productos del comercializador y/o promotor KUMAN S.A.S. o empresas asociadas a esta; 3) Transmitirlos a terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 4) Transferir, es decir, entregar o suministrar a otros responsables del tratamiento, los datos personales registrados en sus bases de datos de clientes, para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin

terminación, la construcción, especificaciones de obra, calidad o precio del bien, materia de la presente Escritura.

- e) Que, La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO llevará a cabo la transferencia de los inmuebles a LOS COMPRADORES, de acuerdo con la información contable que le reporte EL FIDEICOMITENTE y que no es responsable por la destinación que a los recursos se les dé.
- f) Que conoce y acepta que es responsabilidad exclusiva y excluyente de EL FIDEICOMITENTE la vigilancia, control y seguimiento: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación del proyecto, (iv) de la definición y cumplimiento del punto de equilibrio necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del proyecto, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación de las diferentes etapas del proyecto, (vi) de lo relativo a la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de lo relativo a la elaboración, aprobación, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, (ix) así como de las demás obligaciones que hacen referencia al desarrollo del PROYECTO. Todos ellos actos que no son conocidos ni es obligación que conozca o controle LA FIDUCIARIA, como quiera que corresponden a situaciones que se encuentran por fuera del objeto o de la gestión para la cual fue contratada.
- g) Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de esta Escritura, EL(LOS) COMPRADOR(ES) acepta(n) que EL FIDEICOMITENTE salga al saneamiento en los casos de Ley, liberando desde ya de cualquier responsabilidad a FIDUCIARIA BOGOTA S.A.; así mismo, que en su calidad de GERENTE y CONSTRUCTOR del PROYECTO TORRE FARFALA - , salga al saneamiento por los vicios derivados de la construcción y la terminación de dicho proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias del GERENTE y CONSTRUCTOR , por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos, y que para tales efectos libera a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. de cualquier

FIDUBOGOTÀ S.A., y manifestó: Que en su condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÀ S.A., del que hace parte el inmueble objeto de este contrato:

1. Da su conformidad a la venta contenida en este instrumento, con todos los derechos y obligaciones que de ella se derivan.
3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA.
4. En su calidad de Constructor se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.
5. En su condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma en caso que aplique.

Presentes todas las partes declaran expresamente que aceptan todos los términos de esta escritura, los actos y contratos en ella contenidos y los derechos y obligaciones que a favor y a su cargo respectivamente emanan de ella.

SECCIÓN CUARTA

CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

Presente(s) nuevamente **COMPRADOR 1 Y COMPRADOR 2**, de las condiciones civiles descritas anteriormente, manifiesta(n) que por este mismo instrumento constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA conforme al artículo sesenta (60) de la ley Novena 9a. de 1.989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3a De 1.991, EL(LOS) COMPRADOR(ES), declara(n) que sobre el inmueble adquirido por virtud de este instrumento, constituye(n) Patrimonio de Familia inembargable a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare(n) a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo establecido en la presente cláusula, para todos los efectos legales a que haya lugar. EL(LOS) COMPRADOR(ES), declara(n) que el Patrimonio de Familia inembargable no será oponible al BANCO DE BOGOTÀ S.A., NIT. 860.002.964-4, por ser la entidad que financió la compra del inmueble objeto de este contrato. -----

CEDULA CATASTRAL _____

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de áreas y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE FARFALA - P.H , del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, mediante escritura pública número XXXXXXXXXX (####) del XXXXXX (##) de mayo de XXXXXX (####), otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Circulo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro al folio de mayor extensión No. 50C-2048561 y al Folio de matrícula inmobiliaria individual número 50C _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.

SEGUNDO. TITULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título de compraventa, celebrada con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, con NIT 800.142.383 – 7, como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTÀ S.A.**, identificado con NIT 830.055.897 – 7, por medio de este mismo instrumento público.

TERCERO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:

- Si el crédito fue otorgado en UVR, deberá utilizarse el siguiente texto:

Con la presente hipoteca se garantiza el crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de XXXXX Unidades de Valor Real con XXXX diezmilésimas de Unidad de Valor Real (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito, equivalen a la suma de XXXXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXX) (indicar el valor en pesos en letras y números) que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) (cifra en letras y en números) años en xxxxx (xxx) cuotas mensuales,

HIPOTECANTE(S), o por XXXXXXXX (nombre y cédula del garantizado, si es del caso), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Cuando la hipoteca sea otorgada por un número plural de personas, deberá incluirse el siguiente párrafo:

PARÁGRAFO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente; razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, los obligan en tal carácter de solidaridad.

CUARTO. VALOR DEL ACTO: Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito de vivienda expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito de vivienda a que se hace referencia en este instrumento.

cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto-Ley 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tiene(n) conocimiento del derecho que le(s) asiste en calidad de deudor(es), de solicitarle a EL ACREEDOR la última calificación y clasificación de riesgo que se le(s) haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ella. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a EL ACREEDOR para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.

SEXO. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito;

e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito de vivienda, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas

esta garantía hipotecaria, en cuyo caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S).

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito de vivienda.

DÉCIMO PRIMERO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.

DÉCIMO SEGUNDO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR

XXXXX, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento, junto con el Certificado de la Superintendencia Financiera Colombia.

SEGUNDO: En la condición antes mencionada, acepta para EL ACREEDOR la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

HASTA AQUÍ LA MINUTA DE HIPOTECA

INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

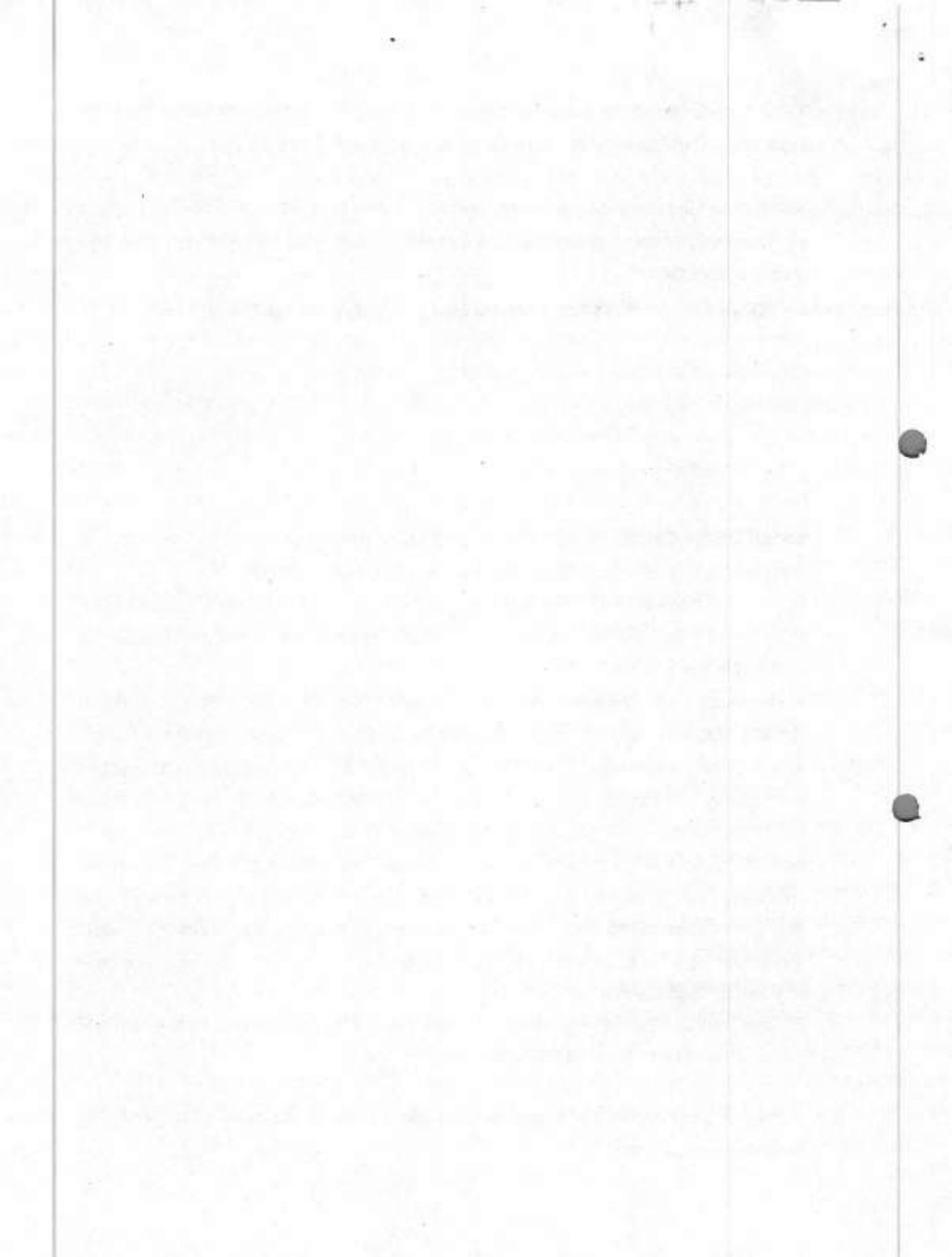
(Artículo 6o. Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2003)

EL NOTARIO NO REALIZA INDAGACIÓN SOBRE LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003 A LA PARTE QUE TRANSFIERE, POR TRATARSE DE PERSONAS JURÍDICAS.

Presente(s) nuevamente: EL(LOS) COMPRADOR(ES) E HIPOTECANTE(S):
COMPRADOR 1, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número cedula 1 expedida en expedición 1, vecino(a) y residente de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, de estado civil estado. civil 1 y **COMPRADOR 2**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número cedula 2 expedida en expedición 2, vecino(a) y residente de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, de estado civil estado. civil2, quien(es) obra(n) en este acto en nombre propio, declara(n) que NO posee(n) otro bien inmueble sometido al Régimen de Afectación a Vivienda Familiar y que el inmueble que adquiere(n) por el presente instrumento público queda sometido al régimen de la afectación a vivienda familiar, por

En este estado el(a) señor(a) Notario(a) deja expresa constancia que el inmueble que adquiere por este mismo instrumento público

de que trata la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, modificada mediante la Ley 854 del 25 de noviembre de 2.003.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA HABITAT

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

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: Bogotá FECHA: diciembre 15 de 2023
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: Banco De Bogotá S.A NIT_X_C.C.: No. 860.802.964-4
3. DEUDOR HIPOTECARIO: Kaman SAS NIT_X_C.C.: No. 901.074.426-1
4. NOMBRE DEL PROYECTO: Torre Farfala
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: Calle 10 # 30 - 73
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): N/A
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): _____ DE
FECHA: _____ NOTARÍA: _____ DE: _____
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 35.000.000.000 _____
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 38 Meses _____
10. HIPOTECA POR VALOR DE: _____ CUANTÍA INDETERMINADA: Sin límite en la cuantía _____

INFORMA QUE

Yo Banco de Bogotá S.A, en calidad de 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.

Mayerli Alcira Verano Baracaldo
Jefe II Procesos Transversales Gerencia Operativa de Garantías & Leasing
Banco de Bogotá
Elaboro: ERB



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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

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

INFORMACIÓN GENERAL

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

CERTIFICACION

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

Notas:

1. La certificación debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones.
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Adjuntar las prorratas expedidas por la entidad financiera, una vez se constituya la hipoteca.

Bogotá D.C., 7 de diciembre de 2023

Señores

FABIO ACERO BAEZ
KUMAN SAS
FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN
FIDUCIARIA BOGOTA SA
Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Proyecto **TORRE FARFALA**.

Apreciados Señores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por **TREINTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS \$35.000.000.000m/cte.**, para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: **Torre Farfala**, vivienda multifamiliar tipo VIS en conjunto cerrado compuesto por una torre de veinte(20) niveles, con 396 apartamentos, 9 locales comerciales, 49 parqueaderos comunales, 22 parqueaderos para visitantes, 8 parqueaderos para comercio, 40 ciclisteros ubicado en la **Calle 10 n. 30-73 Barrio Ricaurte** en la Ciudad de Bogotá – Cundinamarca.

A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

1.- En cuanto al crédito:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará **Trimestre Vencido**. Si se presentare vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.
- El plazo del crédito será de **38 meses** la periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de **FIDUCIARIA BOGOTA SA** como vacera y administradora del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN así mismo, las firmas de **FABIO ACERO BAEZ** y **KUMAN SAS**.

2.- En cuanto a la garantía:

- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propio de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de **2.153m²** ubicado en la Calle 10 n. 30-73 Barrio Ricaurte en la Ciudad de Bogotá – Cundinamarca., el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Constitución de la hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, cuyo valor comercial es **\$9.462.000.000m/cte.**

- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación en el lote donde se desarrollará el Proyecto, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogado **Jose Daniel Castellón Pardo** al teléfono **6386259** y celular **3168266677** correo electrónico danielcastrellon.abogado@yahoo.com, para que procedan a realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar. Así mismo deberá contactar a la firma evaluadora **Isa Ltda** al teléfono **(1)3230450**, correo electrónico avaluas@isainmobiliaria.com.co quien realizará el avalúo del respectivo inmueble.

3.- Sobre los desembolsos:

3.1- Crédito Constructor Etapa Preoperativa:

El desembolso del crédito preoperativo por valor de **TRES MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.500.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del (60%), es decir, 243 unidades de las 396 con las que cuenta el proyecto.
2. Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
3. Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiduciaria y registrar abono por concepto de cuota inicial.
4. La fiduciaria deberá certificar que en cada uno de los contratos de adhesión de cada una de las unidades que conforman el punto de equilibrio del banco correspondan a ventas sin subsidios. En los casos que existan unidades en donde se pacta la forma de pago con subsidio se deberá contar con la resolución correspondiente de la caja de compensación.
5. Pevia al primer desembolso se deberá realizar estudio estructural y geotécnico.
6. El punto de equilibrio y la financiación no deberá tener en cuenta los locales comerciales del proyecto

3.2- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de **TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$31.500.000.000m/cte.)**, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Entregar al Banco de Bogotá una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de **\$43.579.526.000m/cte.**, con vigencia de **38 meses**.
2. Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del (80%), es decir, 324 unidades de las 396 con las que cuenta el proyecto y un recaudo mínimo de **\$9.680.000.000m/cte.**, por concepto de cuotas iniciales.
3. Se deberá contar con avance de obra mínimo del 28%, se podrán tener en cuenta los anticipos efectivamente pagados a proveedores hasta por el 3%.
4. En cada uno de los desembolsos se deberá contar con:
 - a) Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del banco.
 - b) Un informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales.
5. Los desembolsos del crédito preoperativo y crédito constructor no deberán superar el 51% del valor del lote más el valor de las construcciones.
6. Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
7. El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas.

8. Autorización al acreedor financiero para solicitar informes o reportes sobre el desarrollo del contrato con periodicidad trimestral.
9. Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiduciaria y registrar abono por concepto de cuota inicial.
10. Todas las unidades del punto de equilibrio deberán certificar crédito individual aprobado.
11. La fiduciaria deberá certificar que en cada uno de los contratos de adhesión de cada una de las unidades que conforman el punto de equilibrio del banco correspondan a ventas sin subsidios. En los casos que existan unidades en donde se pacta la forma de pago con subsidio se deberá contar con la resolución correspondiente de la caja de compensación.
12. El punto de equilibrio y la financiación no deberá tener en cuenta los locales comerciales del proyecto.

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por avance de obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor **\$43.899.000.000m/cte.**, de costo directo y un valor de **\$16.827.000.000m/cte.** del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.

Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobada: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto. (Revisar el tema de que el crédito constructor ni las cuotas iniciales financian pago de lote)

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

4- Sobre las subrogaciones:

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá

financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación del Banco de Bogotá, se deberá realizar el pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

1. El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
2. El cálculo de prorratas para liberación se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
3. Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recálculo de las prorratas. Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recálculo de las prorratas activas.
4. Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán los que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.
5. El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80 % y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

5.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:

Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.

Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Cordialmente,



Freddy Alejandro Ruiz Romero
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo _____ mayor de edad,
identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de _____ manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: _____
C.C. _____

Bogotá D.C., 7 de diciembre de 2023

Señores

FABIO ACERO BAEZ

KUMAN SAS

FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN

FIDUCIARIA BOGOTA SA

Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Proyecto **TORRE FARFALA**.

Apreciados Señores:

El desembolso del crédito preoperativo por valor de **TRES MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.500.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Certificación de constitución de fiducia inmobiliaria (documento soporte de radicación del negocio): fideicomiso bodegas del rhin expedido por fiduciaria Bogotá el cual tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
2. Constitución de la hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, cuyo valor comercial es \$9.462.000.000m/cte.
3. El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de **FIDUCIARIA BOGOTA SA** como vocera y administradora del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN así mismo, las firmas de FABIO ACERO BAEZ y KUMAN SAS.
4. El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de **2.153m²** ubicado en la Calle 10 n. 30-73 Barrio Ricaurte en la Ciudad de Bogotá – Cundinamarca., el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
5. Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del (60%), es decir, 243 unidades de las 396 con las que cuenta el proyecto.
6. Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
7. Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiduciaria y registrar abono por concepto de cuota inicial.
8. La fiduciaria deberá certificar que en cada uno de los contratos de adhesión de cada una de las unidades que conforman el punto de equilibrio del banco correspondan a ventas sin subsidios, en los casos que existan unidades en donde se pacta la forma de pago con subsidio se deberá contar con la resolución correspondiente de la caja de compensación.
9. Previo al primer desembolso se deberá realizar estudio estructural y geotécnico.
10. El punto de equilibrio y la financiación no deberá tener en cuenta los locales comerciales del proyecto

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Cordialmente,



Freddy Alejandro Ruiz Romero
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo _____ mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de _____, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: _____
C.C. _____

73450

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) JORGE IGOR DEL CARMEN PEDRAZA KATICH mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.409.826 de Bogotá, domiciliado en la ciudad de Bogotá, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S., debidamente constituida mediante escritura pública número trescientos sesenta y cuatro (364) del veintiséis (26) de abril de mil novecientos setenta y seis (1976), la cual fue otorgada en la Notaria 21 del Circulo de Bogotá, y mediante acta 85 del primero (1) de agosto de dos mil diecisiete (2017), fue transformada a sociedad por acciones simplificada; domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. e identificada con NIT 860.047.876-8, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente contrato (Anexo 1), quien en adelante y para efectos de este documento se denominará el FIDEICOMITENTE, por otra parte;

(ii) ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 30.295.441 expedida en Manizales, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaria Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la FIDUCIARIA, celebramos el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, que se registrá por los siguientes capítulos

GENERALIDADES DEL CONTRATO

- 0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO
0.2. DEFINICIONES

CAPITULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPITULO II
NATURALEZA DEL CONTRATO

CAPITULO III
DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

[Handwritten signature]



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RIIN
S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CAPÍTULO IV
OBJETO DEL CONTRATO**

**CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

**CAPITULO VI
DE LAS PARTES**

**CAPITULO VII
SANEAMIENTO**

**CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**CAPITULO IX
COMODATO**

**CAPITULO X
COSTOS Y GASTOS**

**CAPITULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**CAPITULO XII
LIQUIDACIÓN**

**CAPITULO XIII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

**CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN**

**CAPITULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

**CAPITULO XVI
CESION**

**CAPITULO XVII
VALOR DEL CONTRATO**

Fiduciaria Bogotá 
**VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA**



Kuman
NIT. 901.074.429-1



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CAPITULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

**CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE**

**CAPITULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERES**

**CAPÍTULO XXII
GESTION DE RIESGOS**

**CAPÍTULO XXIII
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**

0.2 **DEFINICIONES:** Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** cuya identificación se hizo al inicio de este documento.

3. **BENEFICIARIO:** Se denominará así en el presente Contrato a la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** cuya identificación se hizo al inicio de este documento.

4. **BENEFICIARIO FUTURO:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **KUMAN S.A.S.**, o quien represente sus derechos o a quien se le hubieren cedido todos los beneficios del presente Contrato.

5. **TRADENTE:** Se denominará así en el presente Contrato a la sociedad **ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, quien transferirá en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-647374 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma del presente contrato.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



Kuman
NT. 001.014.405.1



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

INMUEBLES: Se denominarán así en el presente contrato los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573 y 50C-647374; de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, los que serán transferidos por el **FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del presente contrato, a excepción del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-647374 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual será transferido por el **TRADENTE** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE** dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma del presente contrato. De igual forma harán parte del presente contrato los inmuebles que en el futuro el fideicomitente transfiera al Patrimonio Autónomo

6. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se entenderá por éste el conjunto de bienes, afectos a la finalidad de éste contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTA.**

CAPITULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. **CONSIDERACIONES:** Las siguientes son las consideraciones que llevan al **FIDEICOMITENTE**, a llevar a cabo el presente contrato:
 - 1.2.1 Que **EL FIDEICOMITENTE** es actualmente propietario de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, quien los transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente documento dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del presente Contrato.
 - 1.2.2 Que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-647374 es actualmente de propiedad de **ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO.**
 - 1.2.3 Que se registre la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que es titular **EL FIDEICOMITENTE** en el presente contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO FUTURO** certifiquen a la **FIDUCIARIA** el pago del valor total de los **INMUEBLES.**

Fiduciaria Bogotá 
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



Kuman
NIT. 900.074.029



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BÓDEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 1.2.4 En el evento en que no se acredite el cumplimiento de la condición referida en el numeral 1.2.3 anterior, a más tardar en fecha treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019), la FIDUCIARIA restituirá en común y pro indiviso los INMUEBLES a quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTE o lo transferirá a quien este instruya en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE conforme a instrucción impartida por éstos al respecto.

CAPITULO II NATURALEZA DEL CONTRATO

- 2.1. **NATURALEZA DEL CONTRATO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por EL FIDEICOMITENTE para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CAPITULO III DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

- 3.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizará mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

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

- 3.2. **CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** El FIDEICOMITENTE: (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

- 3.3. **AUTORIZACIÓN:** El FIDEICOMITENTE tiene la facultad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no

Fiduciaria Bogotá
CEREFESIDENCIA
JURÍDICA



Kuman
NIT: 901 074 426-1





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** de ejecutar el contrato o (ii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE** no está pendiente ni existe en su contra amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: A la fecha, el **FIDEICOMITENTE** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

3.6. IMPUESTOS: El **FIDEICOMITENTE** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra el **FIDEICOMITENTE**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte del **FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara el **FIDEICOMITENTE** que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.7. INDEMNIDAD. EL FIDEICOMITENTE se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Kuman
NIT 001 074 026-1



ISO 9001

Icontec



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **EL FIDEICOMITENTE** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

- 3.8. Para todos los efectos legales, en caso de la calidad de **FIDEICOMITENTE** lo ostente más de una persona natural o jurídica y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a la dirección registrada en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por el **FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CAPÍTULO IV
OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. **OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir in Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:
- (i) Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de **LOS INMUEBLES** descritos en la cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente.
 - (ii) Entregar en comodato precario **LOS INMUEBLES** descritos en la cláusula 5.1. y 5.2 del capítulo siguiente al **FIDEICOMITENTE**, quien a su vez lo podrá entregar al mismo título a **EL BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** o el **BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitados.
 - (iii) Registrar el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que es titular el **FIDEICOMITENTE** en el presente Contrato, a favor del **BENEFICIARIO FUTURO**.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



Kuman
NIT. 901.074.628-1





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO FUTURO** certifiquen a **LA FIDUCIARIA** antes del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019) el pago por el valor de los bienes **INMUEBLES** fideicomitados.

(iv) Si durante el término establecido no se acredita el pago por el valor de los **INMUEBLES**, la **FIDUCIARIA** restituirá en los bienes **INMUEBLES** fideicomitados al **FIDEICOMITENTE** o los transferirá a quien se instruya por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éste al respecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE** y **EL BENEFICIARIO FUTURO** declaran y aceptan que la **FIDUCIARIA** no contrae, ni asume ninguna obligación derivada del pago de los **INMUEBLES** entre ellos acordado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En relación con el pago del precio de los **INMUEBLES**, éste será cancelado directamente por parte de **EL BENEFICIARIO FUTURO** a **EL FIDEICOMITENTE**, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por lo tanto, la obligación de pago de los **INMUEBLES** no constituye un pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO: De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con el pago de los **INMUEBLES** fideicomitados, las partes acuerdan que las mismas serán dirimidas por un tribunal convocado por **EL FIDEICOMITENTE** o **EL BENEFICIARIO FUTURO** y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta tanto se resuelva dicha controversia. Este tribunal se nombrará y funcionará de acuerdo con lo dispuesto entre las partes. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, las cuales se resolverán bajo la cláusula de arbitramento establecida en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Una vez cumplida la condición del numeral (iii) anterior, modificar integralmente el presente contrato según las instrucciones que el efecto imparta **EL FIDEICOMITENTE**.

CAPITULO V CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. **EL FIDEICOMITENTE** transferirá los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-507571, 50C-507572 y 50C-507573 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del presente contrato. De igual forma, se aclara desde este momento que el **FIDEICOMITENTE** podrá transferir en el futuro otros inmuebles los cuales también harán parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Kuman
NT. 911 674.426



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.2. El **TRADENTE** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE** transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-647374 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma del presente contrato.

5.3. El **FIDEICOMITENTE** transfiere a la **FIDUCIARIA**, a título de fiducia mercantil a la firma del presente contrato, la suma de quinientos mil pesos moneda legal colombiana (\$500.000), para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO: La transferencia de los anteriores bienes inmuebles al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se efectuará como cuerpo cierto.


5.4. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE**, se conforma el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTA**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARAGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

PARAGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** declara recibidos los bienes descritos en la cláusula 5.1. y 5.2 de este contrato, sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y esta a su vez recibirá y entregará a título de comodato al **BENEFICIARIO** los bien descritos en la cláusula 5.1 de este contrato. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato.

5.5. **VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El valor de los bienes inmuebles que conformarán el Patrimonio Autónomo es de nueve mil cuatrocientos veintidós millones seiscientos treinta y seis mil ochocientos sesenta pesos moneda legal colombiana (\$9.422.636.860).

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA


Kuman
NIT. 901 074 426



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPITULO VI DE LAS PARTES

- 6.1. FIDEICOMITENTE: BODEGAS DEL RHIN S.A.S.
- 6.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
- 6.3. BENEFICIARIO FUTURO: KUMAN S.A.S.

CAPITULO VII SANEAMIENTO

7.1. SANEAMIENTO: El FIDEICOMITENTE manifiesta que los bienes que serán transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, se encuentran libres de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos. Así mismo manifiesta que se encuentran a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a los terceros adquirientes de los bienes. Igualmente declara que entregará los bienes a paz y a salvo por servicios públicos. De igual forma el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente contrato. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este fideicomiso. Desde ahora el FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

7.2. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución de la presente FIDEICOMISO, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por EL FIDEICOMITENTE, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los INMUEBLES, documentos estos que reposan en custodia en LA FIDUCIARIA y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

CAPITULO VIII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del FIDEICOMITENTE:

- 1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Kuman
NIT. 901.074.400-1



ISO 9001

Icontec



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: El **FIDEICOMITENTE** se obliga a:

1. Transferir a la **FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato, a título de fiducia mercantil, la suma de quinientos mil pesos moneda legal colombiana (\$500.000), para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
2. Transferir los **INMUEBLES** descritos en la cláusula 5.1 y 5.2 dentro del término indicado en el presente contrato, a título de fiducia mercantil a la **FIDUCIARIA** como vocera del presente Patrimonio Autónomo.
3. Presentar a la **FIDUCIARIA** la escritura pública de transferencia de los inmuebles mencionados en el numeral anterior, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la firma de la misma.
4. El **FIDEICOMITENTE** se obliga a pagar los derechos notariales, de beneficencia y registro derivados de la transferencia de los bienes fideicomitidos al Patrimonio Autónomo, en partes iguales con el **BENEFICIARIO FUTURO**.
5. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. El **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
6. Recibir y conservar los **INMUEBLES** que se le entregan a título de comodato precario, quien a su vez podrá entregarlos al mismo título al **BENEFICIARIO FUTURO**. LA **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de EL **FIDEICOMITENTE** y/o EL **BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerza sobre los **INMUEBLES** fideicomitidos.
7. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTONOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.
8. Mantener los inmuebles fideicomitidos a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos los inmuebles, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la

Fiduciaria Bogotá 
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA


Kuman
NIT: 901 074425-1





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza, siempre que detente la tenencia de los inmuebles fideicomitidos.

9. Pagar el tributo de plusvalía de los inmuebles transferidos al Patrimonio Autónomo, en el caso en que dicho tributo se genere. El **FIDEICOMITENTE** comunicará a la **FIDUCIARIA** la causación del mencionado tributo.
10. El **FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, el **FIDEICOMITENTE** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
11. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010, en partes iguales con el **BENEFICIARIO FUTURO**.
12. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicione.
13. Realizar el pago de la comisión **FIDUCIARIA** a que se refiere la cláusula 10.2 del capítulo noveno y los gastos a que alude la cláusula 10.1 del mismo capítulo del presente contrato, en partes iguales con el **BENEFICIARIO FUTURO**.
14. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito
15. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**.
16. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Serán obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Kuman
NIT: 901 074 051



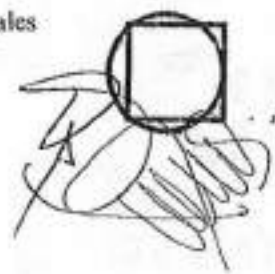
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE**.
2. Recibir la suma de quinientos mil pesos moneda legal colombiana (\$500.000), aportada por el **FIDEICOMITENTE** a la firma del presente contrato, con la finalidad de constituir el presente **PATRIMONIO AUTONOMO**.
3. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato.
4. Entregar a la firma del presente contrato, a título de comodato, por documento privado, y por el término de vigencia del presente contrato, los inmuebles descritos en la cláusula 5.1. del presente contrato al **FIDEICOMITENTE** quien a su vez podrá entregarlo a **EL BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** o del **BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
5. Restituir los bienes **INMUEBLES** fideicomitidos al **FIDEICOMITENTE**, en relación con su aporte, o transferirlos a quienes éste instruya por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éste al respecto.
6. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, en cuanto sea informada por el **FIDEICOMITENTE** de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el **FIDEICOMITENTE**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
8. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



Kuman
NIT. 001 074 428-1



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, la cual deberá ser presentada al FIDEICOMITENTE dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE, ésta se entenderá aprobada. Podrá la FIDUCIARIA enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
12. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
13. Registrar al BENEFICIARIO FUTURO en el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de FIDEICOMITENTE una vez se acredite su condición, conforme se indica en el numeral (iii) de la cláusula 4.1 del presente contrato.
14. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

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

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del FIDEICOMITENTE.

8.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO: Para todos los efectos de este contrato EL BENEFICIARIO FUTURO, tiene los siguientes derechos y adquiere las obligaciones que se relacionan a continuación:

1. Recibir el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMITENTE una vez acredite su condición, conforme se indica en el numeral (iii) de la cláusula 4.1 del presente contrato.

2. OBLIGACIONES:

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



Kuman
NIT: 901 074 4204-1



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al **FIDEICOMISO** o a terceros afectados.
2. Mantener los **INMUEBLES** fideicomitidos a paz y a salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto los **INMUEBLES**, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica de los comprobantes de pago, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la **FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
3. Asumir en partes iguales con el **FIDEICOMITENTE** todos los gastos de administración de la fiducia, los gastos de escrituración, los impuestos para realizar la transferencia de los **INMUEBLES** y todos los demás costos asumidos por el **FIDEICOMITENTE**.
4. Guardar la confidencialidad en la información a que tenga acceso, en virtud del desarrollo del presente contrato.
5. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

CAPITULO IX COMODATO

9.1. **COMODATO**: LA **FIDUCIARIA** entregará con la firma del presente contrato al **FIDEICOMITENTE** los **INMUEBLES** quién a su vez podrá entregárselo al mismo título a **EL BENEFICIARIO FUTURO**, y estos ostentarán la tenencia de los mismos a título de comodato precario en los términos señalados en el presente Contrato. Dichos **INMUEBLES** deberán ser restituidos por **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL BENEFICIARIO FUTURO** a **LA FIDUCIARIA**, a lo cual se comprometen de manera expresa, clara y exigible, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL BENEFICIARIO FUTURO** deberá cancelar a título de multa a **LA FIDUCIARIA**, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL BENEFICIARIO FUTURO** tendrán respecto del **INMUEBLE** entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL BENEFICIARIO FUTURO** hayan hecho para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitado. **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL BENEFICIARIO FUTURO** manifiestan conocer la calidad, las características y condiciones del **INMUEBLE** que se presta por lo que renuncian a cualquier indemnización

Fiduciaria Bogotá 
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA


Kuman
NIT: 901 074 426-1



ISO 9001



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL KHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ocasionada por las calidades de los **INMUEBLES** prestados de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

PARAGRAFO PRIMERO: DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil, pero podrá terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la **FIDUCIARIA** solicite la restitución de los bienes en los términos señalados anteriormente, momento en el cual **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL BENEFICIARIO FUTURO** deberá restituir los bienes.

PARAGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin autorización previa de la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO X COSTOS Y GASTOS

10.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO FUTURO** en parte iguales.

Se considerará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTONOMO**.
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al **PATRIMONIO AUTONOMO** con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA


Kuman
NIT: 901.074.408-1





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

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

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

10.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Por la administración del **FIDEICOMISO**, hasta el cumplimiento del objeto del contrato, incluido el término de liquidación, una suma fija mensual equivalente a un (1) un salario mínimo legal mensual vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión será pagada directamente por el **FIDEICOMITENTE** y **EL BENEFICIARIO FUTURO** quienes la pagarán a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la presentación de la factura durante la vigencia del presente contrato, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO FUTURO** por partes iguales.

CAPITULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN



Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

11.1 DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será hasta de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento, el cual podrá ser prorrogado por las partes.

11.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el numeral sexto (6º) y once (11º) del mismo.
2. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Por la no transferencia del bien inmueble descrito en el numeral 5.1 del presente contrato dentro del término establecido en el presente contrato.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 15.1. del presente contrato, siempre y cuando se haya requerido al fideicomitente a que cumpliera.
 - Cuando se incumpla por parte del **FIDEICOMITENTE** y/o el **BENEFICIARIO FUTURO**, el pago de la comisión **FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por inclusión del **FIDEICOMITENTE** y/o **EL BENEFICIARIO FUTURO** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

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

11.2. IRREVOCABILIDAD.- El presente contrato es irrevocable, en consecuencia no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por **EL FIDEICOMITENTE**, ni **EL BENEFICIARIO FUTURO** mientras existan obligaciones a cargo del fideicomiso.

CAPITULO XII LIQUIDACIÓN

12.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Kuman
NIT. 901.074.426-1



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

previstas en la cláusula 11.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a dicha entrega, o cinco (5) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARAGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACION DEL FIDEICOMITENTE: En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación del FIDEICOMITENTE con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Patrimonio Autónomo, el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato le otorga un poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el Patrimonio Autónomo, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.


PARAGRAFO QUINTO: El FIDEICOMITENTE se obliga a presentar a la FIDUCIARIA previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución (de cada uno) de(los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo. Mientras el FIDEICOMITENTE no haya cumplido ésta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.

**CAPITULO XIII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA


Kuman
NIT. 901 074 426-*





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

13.1 **NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. **EL FIDEICOMITENTE:**

BODEGAS DE RHIN S.A.S.

Dirección: Carrera 30 No.9-35

Teléfono: 2018100

Correo: contabilidad@casadelrhin.com

Ciudad: Bogotá.

2. **BENEFICIARIO FUTURO
KUMAN S.A.S.**

Dirección: Calle 93 No. 13 – 45 oficina 501 B

Teléfono: 7420038

Correo: mauricio.entrena.mutis@gmail.com

Ciudad: Bogotá

3. **La FIDUCIARIA:**

Dirección: Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3

Teléfono: 3485400

Fax: 3485400

Ciudad: Bogotá D.C.

13.2. **DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá.

PARÁGRAFO.- Con la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al Fideicomiso al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

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

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA


Kuman
NIT. 901 074 426-1



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

del FIDEICOMITENTE, este deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

CAPITULO XVIII REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

18.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO FUTURO y la FIDUCIARIA.

CAPITULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

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

CAPITULO XX SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

20.1. ARREGLO DIRECTO: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

CAPÍTULO XXI CONFLICTO DE INTERES

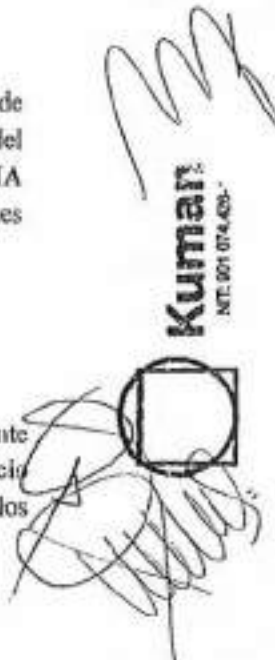
21.1. CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento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

CAPÍTULO XXII GESTION DE RIESGOS

22.1. GESTION DE RIESGOS: La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Kumar
NIT. 901.074.409



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE BODEGAS DEL RHIN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.


**CAPITULO XXIII
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**

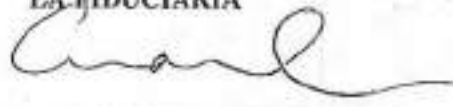
23.1 PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en (3) ejemplares, a los veintisiete (27) días del mes de Junio de 2018.


EL FIDEICOMITENTE

LA FIDUCIARIA


JORGE IVÁN DEL CARMEN PEDRAZA KATICH
Representante Legal
BODEGAS DEL RHIN S.A.S.


ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

En señal de conocimiento y aceptación de las obligaciones adquiridas comparece; MAURICIO ENTRENA MUTIS, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.205.951 de Bogotá, quien para efectos de este acto, actúa como representante legal de KUMAN S.A.S., sociedad legalmente constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (5) de abril de dos mil diecisiete (2017) inscrita el veinticinco (25) del abril de dos mil diecisiete bajo el número 02218557 del libro IX, identificada con el NIT número 901.074.426-1, la cual se encuentra debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación legal, documento que se adjunta al presente contrato (Anexo 3) quien manifestó conocer y aceptar las obligaciones que a su cargo se encuentra contenidas en el presente contrato, como BENEFICIARIO FUTURO.


MAURICIO ENTRENA MUTIS
Representante Legal y Gerente General
KUMAN S.A.S
NIT No. 901.074.426-1

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Kuman
NIT 901.074.426-1



ISO 9001

Icontec





OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 88.205.951, actuando en calidad de Representante Legal de **KUMAN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de Asambleas de Accionistas del cinco (05) de abril de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veinticinco (25) de abril de dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02218557 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. e identificada con el NIT No. 901.074.426 - 1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para todos los efectos legales se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

(ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera (**Anexo No. 2**) quien en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA**, quienes conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, mediante el presente **Otrosí No. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, hemos acordado modificar el contrato suscrito, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado del veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es el siguiente:

4.1. OBJETO. El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de los **INMUEBLES** descritos en la **Cláusula 5.1 y 5.2** del capítulo siguiente.
- (ii) Entregar en comodato precario **LOS INMUEBLES** descritos en la **Cláusula 5.1 y 5.2** del capítulo siguiente al **FIDEICOMITENTE**, quien a su vez podrá entregar al mismo título a **EL BENEFICIARIO FUTURO**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** o del **BENEFICIARIO FUTURO**, en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 - Bogotá D.C. - Colombia - (571) 348 - 5400 - www.fidubogota.com



OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- (iii) Registrar el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE, en el presente Contrato, a favor del BENEFICIARIO FUTURO, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO FUTURO certifiquen a LA FIDUCIARIA antes del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019) el pago por el valor de los bienes INMUEBLES fideicomitidos.
- (iv) Si durante el término establecido no se acredita el pago por el valor de los INMUEBLES, la FIDUCIARIA restituirá los bienes INMUEBLES fideicomitidos al FIDEICOMITENTE o los transferirá a quien se instruya, por cuenta del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto.

(-)

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos y obligaciones dentro del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ a la sociedad KUMAN S.A.S., de manera que ésta ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE.

TERCERA: Que EL FIDEICOMITENTE ha instruido a LA FIDUCIARIA para que se prorrogue el término de duración del CONTRATO DE FIDUCIA, teniendo en cuenta que el mismo se encuentra próximo a vencer.

CUARTA: Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA 18.1 del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO FUTURO y LA FIDUCIARIA.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que la sociedad KUMAN S.A.S., que anteriormente ostentaba la calidad de BENEFICIARIO FUTURO, es actualmente la sociedad FIDEICOMITENTE, no se hace necesario aportar ningún tipo de autorización.

QUINTA: Que, de conformidad con lo anterior, LAS PARTES proceden a modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, de acuerdo con las siguientes Cláusulas.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el NUMERAL 11.1 del CAPÍTULO XI que corresponde a la DURACIÓN Y TERMINACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CAPÍTULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1 DURACIÓN: El término de duración del presente Contrato será hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veintiuno (2021), el cual podrá ser prorrogado por las partes."



60

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-17458 CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

SEGUNDA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo ratifican todo lo acordado en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA**, desde el momento de su suscripción, es decir, desde el veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018) hasta la firma del presente Otrosí. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA** antes mencionada.

TERCERA: Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de adición, modificación o adición con el presente Otrosí No. 1, continúan vigentes en su integridad, siempre que no contradigan lo establecido en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil veinte (2020).

01 SEP 2020

EL FIDEICOMITENTE

MAURICIO ENTRENA MUTIS
Representante Legal
KUMAN S.A.S.

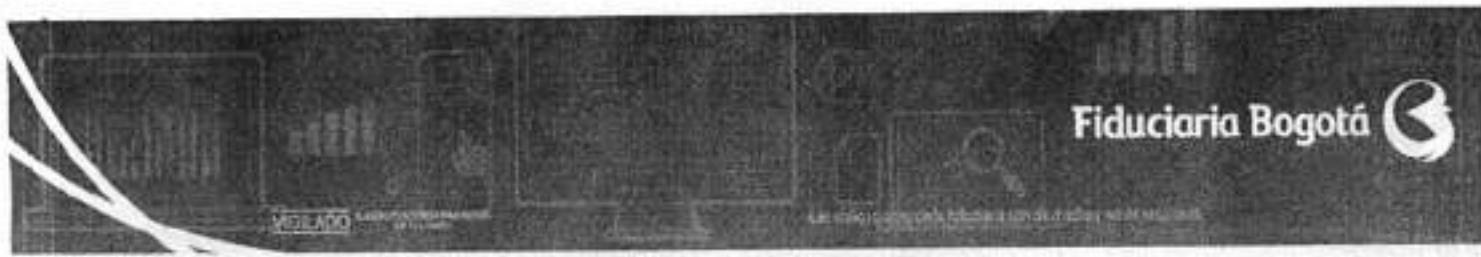
LA FIDUCIARIA,

ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

24204201067460



Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3 - Bogotá D.C. - Colombia • (57) 1 243 - 5400 • www.fiduciariabogota.com



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION No. 3-1 78450
KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

- (i) **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 88.205.951 expedida en Cúcuta, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **KUMAN S.A.S.** legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del cinco (05) de abril de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veinticinco (25) de abril de dos mil diecisiete (2017) bajo el No. 02218557 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT No. 901.074.426-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**) quien para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y de otra parte

- (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, quienes conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, celebramos el presente **Otrosí No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450** que se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en



virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es el siguiente:

"4.1. OBJETO: El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria de los INMUEBLES, descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente.
- (ii) Entregar en comodato precario LOS INMUEBLES descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente al FIDEICOMITENTE, quien a su vez podrá entregar al mismo título a EL BENEFICIARIO FUTURO. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE o del BENEFICIARIO FUTURO en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- (iii) Registrar el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciaros de que es titular el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, a favor del BENEFICIARIO FUTURO, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO FUTURO certifiquen a LA FIDUCIARIA antes del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019) el pago por el valor de los bienes INMUEBLES fideicomitidos.
- (iv) Si durante el término establecido no se acredita el pago por el valor de los INMUEBLES, la FIDUCIARIA restituirá los bienes INMUEBLES fideicomitidos al FIDEICOMITENTE o los transferirá a quien se instruya, por cuenta del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto.

(...)"

SEGUNDA. Que en desarrollo del OBJETO del CONTRATO DE FIDUCIA, mediante Escritura Pública número mil seiscientos ochenta y siete (1.687) de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Bogotá, D.C., fueron transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C – 507571, 50C – 507572, 50C – 507573 y 50C - 647374.

TERCERA. Que mediante instrucción de fecha treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018), la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE instruyó a FIDUCIARIA



BOGOTÁ S.A. como vocera del fideicomiso **BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A.** a: (i) Adquirir a título de compraventa el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, por lo cual el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** debería suscribir la correspondiente Escritura Pública de compraventa y a; (ii) Realizar en un acto separado el englobe del mencionado inmueble con los demás inmuebles que conformaran el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**.

De conformidad con lo anterior, mediante Escritura Pública Número tres mil doscientos cuarenta y uno (3.241) del treinta y uno (31) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaria Primera (1ª) del Circulo de Bogotá, D.C., a título de compraventa fue transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

CUARTA. Que mediante Escritura Pública No. tres mil trescientos sesenta y siete (3.367) del nueve (9) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Bogotá, D.C., de conformidad con la instrucción mencionada en la consideración tercera, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** compareció al englobe de los inmuebles que conforman el fideicomiso, siendo estos los identificados con folios de matricula inmobiliaria número 50C – 507571, 50C – 507572, 50C – 507573, 50C – 647374 y 50C-1081921. Del anterior englobe surgió el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

QUINTA. Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos y obligaciones dentro del **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** a la sociedad **KUMAN S.A.S.** de manera que en la actualidad, es esta sociedad la que ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.

SEXTA. Que mediante **Otrosí No. 1** de fecha primero (1) de septiembre del año dos mil veinte (2020) **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** modificaron el **CONTRATO DE FIDUCIA** en el sentido de modificar su duración, para extender la mencionada hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintuno (2021).

SÉPTIMA. Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitó la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, prorrogando el término de su duración hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022) e igualmente incluyendo dentro del clausulado el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria



No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro como bien fideicomitido.

OCTAVA. Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA 18.1**, del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO FUTURO y LA FIDUCIARIA.**

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la sociedad **KUMAN S.A.S.** que anteriormente ostentaba la calidad de **BENEFICIARIO FUTURO**, es actualmente la sociedad **FIDEICOMITENTE**, no se hace necesario aportar ningún tipo de autorización.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA** a través del presente **Otrosí No. 2**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA 4.1. OBJETO** del **CAPITULO IV**, eliminar el **PARÁGRAFO CUARTO** y por ende adicionar el nuevo **PARÁGRAFO CUARTO** y el **PARÁGRAFO QUINTO**, cláusula que para todos los efectos legales y contractuales quedará de la siguiente manera:

"4.1. OBJETO: *El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ, cuya finalidad es:*

- (i) *Radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria de los INMUEBLES, descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente.*
- (ii) *Entregar en comodato precario LOS INMUEBLES descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.*
- (iii) *Suscribir de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, la Escritura Pública de compraventa del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.*



63

(iv) Suscribir la Escritura Pública de englobe de los **INMUEBLES** transferidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, según las instrucciones impartidas para el efecto por **EL FIDEICOMITENTE**.

(...)

PARÁGRAFO CUARTO: LA **FIDUCIARIA** no es responsable del pago del precio derivado del inmueble, que a título de **COMPRAVENTA** adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

En este mismo sentido, **EL FIDEICOMITENTE** será responsable de cubrir la totalidad de los gastos derivados de la transferencia del inmueble que a título de **COMPRAVENTA** adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, razón por la cual, exonera a **LA FIDUCIARIA**, en nombre propio y como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por dichos conceptos.

PARÁGRAFO QUINTO: En todo caso, será **EL FIDEICOMITENTE** quien negociará directamente con el vendedor y fijarán el precio del inmueble que adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a título de **COMPRAVENTA**, razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE:** (i) se hace responsable por el pacto del precio establecido y en consecuencia, (ii) se obliga irrevocablemente a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, exonerando a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad por la determinación del precio contenido en el acto de transferencia y las negociaciones relacionadas con el mismo, en las cuales no intervendrá la **FIDUCIARIA** de manera alguna."

SEGUNDA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han adicionar el numeral "5.6" al **CAPÍTULO V** correspondiente a la **CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual para todos los efectos legales y contractuales quedará de la siguiente manera:

**"CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

(...)

5.6. Codensa S.A. ESP en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE** transferirá a título de compraventa el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro."



TERCERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar los numerales "17", "18", "19." a la **CLÁUSULA 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE** del **CAPÍTULO VIII**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales quedará de la siguiente manera:

**"CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

(...)

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: El **FIDEICOMITENTE** se obliga a:

(...)

17. *Cubrir la totalidad de los gastos derivados de la transferencia del inmueble que a título de **COMPRAVENTA** adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

18. *EL **FIDEICOMITENTE** se obliga irrevocablemente a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del valor del inmueble que a título de compraventa adquiera **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, exonerando a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad por la determinación del precio contenido en el acto de transferencia y las negociaciones relacionadas con el mismo, en las cuales no intervendrá la **FIDUCIARIA** de manera alguna.*

19. *EL **FIDEICOMITENTE** se obligó y se obliga a elaborar y remitir para revisión de **LA FIDUCIARIA** las minutas de las escrituras públicas de englobe de los **INMUEBLES** fideicomitados que suscriba la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE**. Los gastos notariales, de registro y todos los demás derivados de la escritura de compraventa del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, de la escritura de englobe de los inmuebles fideicomitados, o de demás escrituras, estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE**."*

CUARTA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA 11.1** del **CAPÍTULO XI** correspondiente a la **DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

**"CAPÍTULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**



64



11.1. DURACIÓN: El término del presente contrato será hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022), el cual podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes."

QUINTA: Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450** hasta la firma del presente **Otrosí No. 2**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en ejecución del presente contrato.

SEXTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosí No. 2**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual contenido, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil veintiuno (2.021).

LA FIDUCIARIA,

EL FIDEICOMITENTE,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
 Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
 ELABORÓ: GPM

MAURICIO ENTRENA MUTIS
 Representante Legal
KUMAN S.A.S.



OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450
KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

- (i) **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 88.205.951 expedida en Cúcuta, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **KUMAN S.A.S.** legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del cinco (05) de abril de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veinticinco (25) de abril de dos mil diecisiete (2017) bajo el No. 02218557 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT No. 901.074.426-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**) quien para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y de otra parte
- (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, quienes conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, celebramos el presente **Otrosí No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450** que se registrá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en



6



virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es el siguiente:

"4.1. OBJETO: El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria de los INMUEBLES, descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente.
- (ii) Entregar en comodato precario LOS INMUEBLES descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente al FIDEICOMITENTE, quien a su vez podrá entregar al mismo título a EL BENEFICIARIO FUTURO. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE o del BENEFICIARIO FUTURO en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitados.
- (iii) Registrar el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciaros de que es titular el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, a favor del BENEFICIARIO FUTURO, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO FUTURO certifiquen a LA FIDUCIARIA antes del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019) el pago por el valor de los bienes INMUEBLES fideicomitados.
- (iv) Si durante el término establecido no se acredita el pago por el valor de los INMUEBLES, la FIDUCIARIA restituirá los bienes INMUEBLES fideicomitados al FIDEICOMITENTE o los transferirá a quien se instruya, por cuenta del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto.

(...)"

SEGUNDA. Que en desarrollo del OBJETO del CONTRATO DE FIDUCIA, mediante Escritura Pública número mil seiscientos ochenta y siete (1.687) de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Bogotá, D.C., fueron transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ los inmuebles identificados con folios de matricula inmobiliaria número 50C – 507571, 50C – 507572, 50C – 507573 y 50C - 647374.

TERCERA. Que mediante instrucción de fecha treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018), la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE instruyó a FIDUCIARIA



BOGOTÁ S.A. como vocera del fideicomiso **BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ S.A.** a: (i) Adquirir a título de compraventa el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, por lo cual el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** debería suscribir la correspondiente Escritura Pública de compraventa y a; (ii) Realizar en un acto separado el englobe del mencionado inmueble con los demás inmuebles que conformaran el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**.

De conformidad con lo anterior, mediante Escritura Pública Número tres mil doscientos cuarenta y uno (3.241) del treinta y uno (31) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Circulo de Bogotá, D.C., a título de compraventa fue transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

CUARTA. Que mediante Escritura Pública No. tres mil trescientos sesenta y siete (3.367) del nueve (9) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Bogotá, D.C., de conformidad con la instrucción mencionada en la consideración tercera, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** compareció al englobe de los inmuebles que conforman el fideicomiso, siendo estos los identificados con folios de matricula inmobiliaria número 50C – 507571, 50C – 507572, 50C – 507573, 50C – 647374 y 50C-1081921. Del anterior englobe surgió el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

QUINTA. Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.** cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos y obligaciones dentro del **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** a la sociedad **KUMAN S.A.S.** de manera que en la actualidad, es esta sociedad la que ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.

SEXTA. Que mediante **Otrosí No. 1** de fecha primero (1) de septiembre del año dos mil veinte (2020) **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** modificaron el **CONTRATO DE FIDUCIA** en el sentido de modificar su duración, para extender la mencionada hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintiuno (2021).

SÉPTIMA. Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitó la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, prorrogando el término de su duración hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022) e igualmente incluyendo dentro del clausulado el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria



66



No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro como bien fideicomitido.

OCTAVA. Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA 18.1.** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO FUTURO y LA FIDUCIARIA.**

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la sociedad **KUMAN S.A.S.** que anteriormente ostentaba la calidad de **BENEFICIARIO FUTURO**, es actualmente la sociedad **FIDEICOMITENTE**, no se hace necesario aportar ningún tipo de autorización.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA** a través del presente **Otrosí No. 2**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA 4.1. OBJETO** del **CAPITULO IV**, eliminar el **PARÁGRAFO CUARTO** y por ende adicionar el nuevo **PARÁGRAFO CUARTO** y el **PARÁGRAFO QUINTO**, cláusula que para todos los efectos legales y contractuales quedará de la siguiente manera:

***4.1. OBJETO:** *El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:*

- (i) *Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de los **INMUEBLES**, descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente.*
- (ii) *Entregar en comodato precario **LOS INMUEBLES** descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente al **FIDEICOMITENTE**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.*
- (iii) *Suscribir de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE**, la Escritura Pública de compraventa del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.*



(iv) Suscribir la Escritura Pública de englobe de los **INMUEBLES** transferidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, según las instrucciones impartidas para el efecto por **EL FIDEICOMITENTE**.

(...)

PARÁGRAFO CUARTO: LA FIDUCIARIA no es responsable del pago del precio derivado del inmueble, que a título de **COMPRAVENTA** adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

En este mismo sentido, **EL FIDEICOMITENTE** será responsable de cubrir la totalidad de los gastos derivados de la transferencia del inmueble que a título de **COMPRAVENTA** adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, razón por la cual, exonera a **LA FIDUCIARIA**, en nombre propio y como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por dichos conceptos.

PARÁGRAFO QUINTO: En todo caso, será **EL FIDEICOMITENTE** quien negociará directamente con el vendedor y fijarán el precio del inmueble que adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a título de **COMPRAVENTA**, razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE:** (i) se hace responsable por el pacto del precio establecido y en consecuencia, (ii) se obliga irrevocablemente a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, exonerando a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad por la determinación del precio contenido en el acto de transferencia y las negociaciones relacionadas con el mismo, en las cuales no intervendrá la **FIDUCIARIA** de manera alguna."

SEGUNDA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han adicionar el numeral "5.6" al **CAPÍTULO V** correspondiente a la **CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual para todos los efectos legales y contractuales quedará de la siguiente manera:

**"CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

(...)

5.6. Codensa S.A. ESP en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE** transferirá a título de compraventa el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro."





67

TERCERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido adicionar los numerales "17", "18", "19." a la **CLÁUSULA 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE** del **CAPÍTULO VIII**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales quedará de la siguiente manera:

**"CAPÍTULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

(...)

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: El **FIDEICOMITENTE** se obliga a:

(...)

17. Cubrir la totalidad de los gastos derivados de la transferencia del inmueble que a título de COMPRAVENTA adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

18. EL FIDEICOMITENTE se obliga irrevocablemente a mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del valor del inmueble que a título de compraventa adquiera EL PATRIMONIO AUTÓNOMO, exonerando a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de toda responsabilidad por la determinación del precio contenido en el acto de transferencia y las negociaciones relacionadas con el mismo, en las cuales no intervendrá la FIDUCIARIA de manera alguna.

19. EL FIDEICOMITENTE se obligó y se obliga a elaborar y remitir para revisión de LA FIDUCIARIA las minutas de las escrituras públicas de englobe de los INMUEBLES fideicomitidos que suscriba la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, por instrucción del FIDEICOMITENTE. Los gastos notariales, de registro y todos los demás derivados de la escritura de compraventa del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, de la escritura de englobe de los inmuebles fideicomitidos, o de demás escrituras, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE."

CUARTA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA 11.1** del **CAPÍTULO XI** correspondiente a la **DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

**"CAPÍTULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**



11.1. DURACIÓN: El término del presente contrato será hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022), el cual podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes.*

QUINTA: Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450** hasta la firma del presente **Otrosi No. 2**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en ejecución del presente contrato.

SEXTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosi No. 2**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual contenido, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil veintiuno (2.021).

LA FIDUCIARIA,

**Noguera
Ricaurte
Andres**

Firmado digitalmente
por Noguera Ricaurte
Andres
Fecha: 2021.12.24
12:36:14 -05'00'

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ELABORO: GPM

EL FIDEICOMITENTE,

MAURICIO ENTRENA MUTIS

Representante Legal

KUMAN S.A.S.





OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ

Entre los suscritos a saber:

- (i) **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 88.205.951 expedida en Cúcuta, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **KUMAN S.A.S.**, legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del cinco (05) de abril de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veinticinco (25) de abril de dos mil diecisiete (2017) bajo el No. 02218557 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT No. 901.074.426-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (Anexo No. 1) quien para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y de otra parte
- (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, quienes conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, mediante el presente Otrosí No. 3 hemos acordado modificar, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es el siguiente:

"4.1. OBJETO: El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 015200529030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: dalensofaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ

- (i) *Radical en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria de LOS INMUEBLES, descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente.*
- (ii) *Entregar en comodato precario LOS INMUEBLES descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente al FIDEICOMITENTE, quien a su vez podrá entregar al mismo título a EL BENEFICIARIO FUTURO. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE o del BENEFICIARIO FUTURO en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitados.*
- (iii) *Registrar el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, a favor del BENEFICIARIO FUTURO, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO FUTURO certifiquen a LA FIDUCIARIA antes del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019) el pago por el valor de los bienes INMUEBLES fideicomitados.*
- (iv) *Si durante el término establecido no se acredita el pago por el valor de los INMUEBLES, la FIDUCIARIA restituirá los bienes INMUEBLES fideicomitados al FIDEICOMITENTE o los transferirá a quien se instruya, por cuenta del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto.*

(...)*

SEGUNDA. Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), la sociedad BODEGAS DEL RHIN S.A.S., cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos y obligaciones dentro del FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ a la sociedad KUMAN S.A.S., de manera que en la actualidad esta sociedad ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE.

TERCERA. Que mediante documento privado de fecha primero (01) de septiembre de dos mil veinte (2020), la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual, prorogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintiuno (2021).

CUARTA. Que mediante documento privado de fecha primero (01) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual, prorogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022) e incluyeron dentro del clausulado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, como bien fideicomitado.




OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ

QUINTA: Que a la fecha no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de KUMAN S.A.S., de manera tal que ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE.

SEXTA: Que en virtud de lo anterior, el FIDEICOMITENTE solicitó la modificación del CONTRATO DE FIDUCIA con la finalidad de (i) prorrogar su término de duración y (ii) adicionar el CAPÍTULO XXIV correspondiente a los beneficiarios finales y el reporte de la información.

SÉPTIMA. Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA 18.1 del CAPÍTULO XVIII del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA.

OCTAVA. De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente OTROSÍ No. 3, conforma las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo han decidido modificar la CLÁUSULA 11.1 del CAPÍTULO XI correspondiente a la DURACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

11.1. DURACIÓN: El término del presente Contrato será hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023) el cual podrá ser prorrogado por las partes.

SEGUNDA. Las partes de común acuerdo han decidido adicionar el CAPÍTULO XXIV correspondiente a los beneficiarios finales y el reporte de la información, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

***CAPITULO XXIV - BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN**

24.1. Con la suscripción del presente contrato el FIDEICOMITENTE deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, el FIDEICOMITENTE estará obligado a entregar a la FIDUCIARIA al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala



OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ

el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de la FIDUCIARIA el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: *Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021.*

Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO: *Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por el FIDEICOMITENTE (propia o de los otros beneficiarios finales) a la FIDUCIARIA, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.*

PARÁGRAFO TERCERO: *En caso tal que el FIDEICOMITENTE no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a la FIDUCIARIA de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.**

TERCERA. Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN N° 3-1 78450, hasta la firma del presente otrosí. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en ejecución del Contrato de Fiducia antes mencionado.

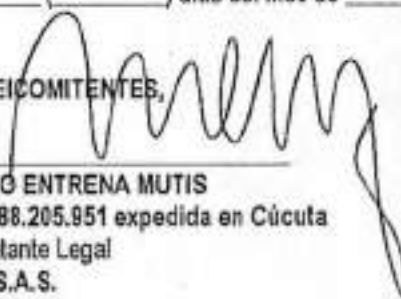
CUARTA. Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí No. 3, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.



OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78460 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ


Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., tres (3) ejemplares de igual contenido, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2.022).

LOS FIDEICOMITENTES,


MAURICIO ENTRENA MUTIS
C.C. No. 88.205.951 expedida en Cúcuta
Representante Legal
KUMAN S.A.S.

05 SEP 2022

LA FIDUCIARIA,


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboró: LNGC





01 - CALLE 87 091200011983
Tipo de TARJETA DE FIDUCIA - OTROSÍ
Tipo: CORRESPONDENCIA RECIBIDA
Remisor: KUMAN S.A.S
Destinatario: SYLVANA GONZALEZ LOYOLA
Destinatario: SYLVANA GONZALEZ LOYOLA

VIGILADO

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ

Entre los suscritos a saber:

- (i) **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 88.205.951 expedida en Cúcuta, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **KUMAN S.A.S.**, legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del cinco (05) de abril de dos mil diecisiete (2017), inscrita el veinticinco (25) de abril de dos mil diecisiete (2017) bajo el No. 02218557 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada con el NIT No. 901.074.426-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (Anexo No. 1) quien para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y de otra parte
- (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **la FIDUCIARIA**,

Quiénes conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, mediante el presente **Otrosí No. 4** hemos acordado modificar, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es el siguiente:



OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1
78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL
RHIN – FIDUBOGOTÁ

"4.1. OBJETO: El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de **LOS INMUEBLES**, descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente.
- (ii) Entregar en comodato precario **LOS INMUEBLES** descritos en la Cláusula 5.1 y 5.2 del capítulo siguiente al **FIDEICOMITENTE**, quien a su vez podrá entregar al mismo título a **EL BENEFICIARIO FUTURO**. LA **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** o del **BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- (iii) Registrar el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que es titular el **FIDEICOMITENTE** en el presente contrato, a favor del **BENEFICIARIO FUTURO**, siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE** y **EL BENEFICIARIO FUTURO** certifiquen a LA **FIDUCIARIA** antes del treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019) el pago por el valor de los bienes **INMUEBLES** fideicomitidos.
- (iv) Si durante el término establecido no se acredita el pago por el valor de los **INMUEBLES**, la **FIDUCIARIA** restituirá los bienes **INMUEBLES** fideicomitidos al **FIDEICOMITENTE** o los transferirá a quien se instruya, por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto.

(...).

SEGUNDA. Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), la sociedad **BODEGAS DEL RHIN S.A.S.**, cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos y obligaciones dentro del **FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ** a la sociedad **KUMAN S.A.S.**, de manera que en la actualidad esta sociedad ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.

TERCERA. Que mediante documento privado de fecha primero (01) de septiembre de dos mil veinte (2020), la sociedad **KUMAN S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron **Otrosi No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA** mediante el cual, prorrogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintiuno (2021).



OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ

CUARTA. Que mediante documento privado de fecha primero (01) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron Otrosí No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual, prorrogaron su duración hasta el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintidós (2022) e incluyeron dentro del clausulado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1081921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, como bien fideicomitido.

QUINTA: Que mediante documento privado del cinco (05) de septiembre de dos mil veintidós (2022) la sociedad KUMAN S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron Otrosí No. 3 al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual ampliaron el término de duración y modificaron los beneficiarios finales.

SEXTA: Que a la fecha no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de KUMAN S.A.S., de manera tal que ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE.

SÉPTIMA: Que el FIDEICOMITENTE solicitó la modificación del CONTRATO DE FIDUCIA con la finalidad de (i) prorrogar su término de duración.

OCTAVA. Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA 18.1 del CAPÍTULO XVIII del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES, EL BENEFICIARIO FUTURO y LA FIDUCIARIA.

Teniendo en cuenta que la sociedad KUMAN SAS anteriormente ostentaba la calidad de BENEFICIARIO FUTURO y que actualmente es el único FIDEICOMITENTE, no es necesario aportar ningún tipo de autorización.

NOVENA. De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente OTROSÍ No. 4, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo han decidido modificar la CLÁUSULA 11.1 del CAPÍTULO XI correspondiente a la DURACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"11.1. DURACIÓN: El término del presente Contrato será hasta el veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024) el cual podrá ser prorrogado por las partes."



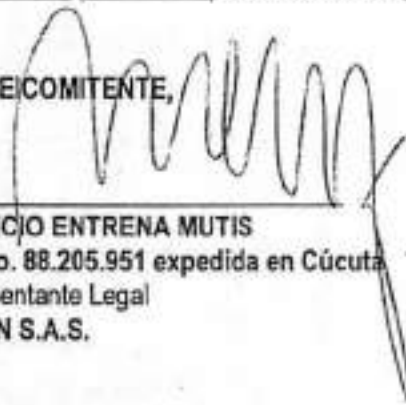
OTROSI No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 78450 CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN – FIDUBOGOTÁ

SEGUNDA. Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN N° 3-1 78450**, hasta la firma del presente otrosi. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en ejecución del Contrato de Fiducia antes mencionado.

TERCERA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosi No. 4** continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil veintitrés (2023).

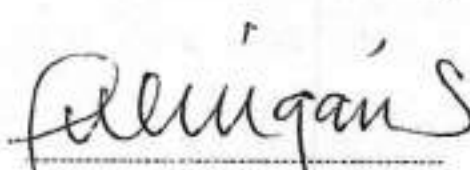
EL FIDEICOMITENTE,



MAURICIO ENTRENA MUTIS
C.C. No. 88.205.951 expedida en Cúcuta
Representante Legal
KUMAN S.A.S.

14 AGO 2023

POR LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A FIRMA,



JULIÁN GARCÍA SUÁREZ
Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Elaboró: MACA



31 99623

Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **MAURICIO ENTRENA MUTIS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 88.205.951 expedida en Cúcuta, quien actúa en calidad de Representante Legal de **KUMAN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por Documento Privado sin número de Asamblea de Accionistas de fecha cinco (05) de abril de dos mil diecisiete (2017), inscrito el veinticinco (25) de abril de dos mil diecisiete (2017), bajo el número 02218557 del Libro IX, identificada con NIT No. 901.074.426 - 1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, autorizado para suscribir el presente Contrato, a través de Acta de Junta Directiva No. 16 de fecha nueve (09) de julio de dos mil veintiuno (2021), documentos que se adjuntan al presente Contrato (**Anexo No. 1**) quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **TORRE FARFALA** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C - 2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, en adelante el **INMUEBLE**, ubicado en la Calle 10 No. 30 - 73 de la Ciudad de Bogotá D.C., cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**.

El **PROYECTO** denominado **TORRE FARFALA** estará compuesto por trescientos noventa y seis (396) apartamentos y nueve (9) locales comerciales.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración total de la construcción del **PROYECTO** será de veintiocho (28) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades de apartamentos que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

establecidos en la cláusula segunda del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE recibirá los dineros recaudados con el fin de desarrollar el PROYECTO.

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

QUINTA: El desarrollo del PROYECTO TORRE FARFALA se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C - 2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, propiedad de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS DEL RHIN - FIDUBOGOTÁ, cuyo FIDEICOMITENTE es la sociedad KUMAN S.A.S.

SEXTA: Que EL FIDEICOMITENTE solicitará crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del PROYECTO.

SÉPTIMA: Que el FIDEICOMITENTE constituirá un patrimonio autónomo, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del PROYECTO.

OCTAVA: Que para la entrega de los recursos al FIDEICOMITENTE se deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

NOVENA: Que EL FIDEICOMITENTE declara que el PROYECTO TORRE FARFALA, será un Proyecto de Vivienda Interés Social de Renovación Urbana y comercio vecinal, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual EL FIDEICOMITENTE constituirá un PATRIMONIO AUTÓNOMO cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del PROYECTO.

GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

0.1 ÍNDICE

0.2 DEFINICIONES

CAPÍTULO I

1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPÍTULO II

2.1. OBJETO Y BIENES

CAPÍTULO III

3.1. FIDEICOMITENTE

3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV

4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V



5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPÍTULO VI

6.1. PENA POR RETIRO

CAPÍTULO VII

7.1. COSTOS Y GASTOS

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII

8.1. DURACIÓN

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX

9.1. CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI

11.1. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII

12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII

13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XIV

14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

17.1. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX

20.1. PERFECCIONAMIENTO

0.2 DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad KUMAN S.A.S., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al PROYECTO TORRE FARFALA, que será desarrollado por EL FIDEICOMITENTE sobre el INMUEBLE. Este proyecto estará compuesto por trescientos noventa y seis (396) apartamentos y nueve (9) locales comerciales.
5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y cada uno de los ENCARGANTES, mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN. La minuta de CONTRATO DE ADHESIÓN, se adjunta al presente contrato como Anexo No. 4.

CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. EL FIDEICOMITENTE declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el PROYECTO de Construcción.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES

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

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

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



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. Que la FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto EL FIDEICOMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades de apartamentos que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

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

4. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA, Folio de Matrícula Inmobiliaria, actualizado, en donde conste que el **INMUEBLE** es de tipo urbano, apto para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, que se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de EL FIDEICOMITENTE, en las bases de datos administradas por la FIDUCIARIA.
6. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
7. Que EL FIDEICOMITENTE haya pagado la correspondiente comisión a la FIDUCIARIA, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, LA FIDUCIARIA mediante abono a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan las normas que lo modifiquen adicionen

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

o complementen. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO. No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS ENCARGANTES** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO QUINTO: Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO TORRE FARFALA**, será un Proyecto de Vivienda Interés Social de Renovación Urbana y comercio vecinal, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

2.2. BIENES: Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO**, son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES**, en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos Fondos de Inversión Colectiva que administra la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO III LAS PARTES

- 3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** KUMAN S.A.S.
3.2. **LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE:**

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la FIDUCIARIA, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a LA FIDUCIARIA el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formularios de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto



- EL FIDEICOMITENTE deberá remitir en el momento en que los entregue el ENCARGANTE los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a LA FIDUCIARIA.
3. Remitir periódicamente a LA FIDUCIARIA la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada ENCARGANTE.
 4. Abstenerse de recibir de los ENCARGANTES las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la FIDUCIARIA de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
 5. Indicar a los ENCARGANTES la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por LA FIDUCIARIA en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del ENCARGO FIDUCIARIO antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
 6. EL FIDEICOMITENTE no podrá efectuar ningún cambio a los CONTRATOS DE ADHESIÓN. En el evento en que se realicen modificaciones a los CONTRATOS DE ADHESIÓN, sin previa autorización, ésta última podrá dar por terminado el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN y se devolverán los recursos a cada uno de los ENCARGANTES.
 7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del PROYECTO en la cual se mencione a LA FIDUCIARIA.
 8. Solicitar a LA FIDUCIARIA los recursos entregados por los ENCARGANTES en el formato de orden de operación entregado por LA FIDUCIARIA y destinarlos al PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
 9. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adiciones.
 10. Instruir a LA FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
 11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
 12. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
 13. Dar buen uso de las claves recibidas de LA FIDUCIARIA para consultar los movimientos del encargo, por tanto, EL FIDEICOMITENTE exime de responsabilidad a LA FIDUCIARIA por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
 14. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE deberá informar oportunamente a LA FIDUCIARIA cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
 15. En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del ENCARGANTE, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.



16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los ENCARGANTES a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los ENCARGANTES, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por LA FIDUCIARIA en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por LA FIDUCIARIA.
18. EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.
19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los CONTRATOS DE ADHESIÓN y de la ley.

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE.
2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada OBJETO, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al FIDEICOMISO que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los ENCARGANTES las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y administrarlas en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. LA FIDUCIARIA sólo recibirá recursos de los ENCARGANTES hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del PROYECTO.
4. Invertir los recursos recibidos de los ENCARGANTES en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. LA FIDUCIARIA sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y por tanto, EL FIDEICOMITENTE y ENCARGANTES declaran conocerlos y aceptarlos. EL FIDEICOMITENTE autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
5. Entregar los dineros recibidos de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
6. Entregar al FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los ENCARGANTES como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los ENCARGANTES en los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN.
7. Entregar al FIDEICOMITENTE, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los ENCARGANTES que hayan sido invertidos en



- encargos individuales, EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a LA FIDUCIARIA, los ENCARGANTES y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
8. Mantener a disposición de los ENCARGANTES los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los ENCARGANTES se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la COMISIÓN FIDUCIARIA, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. En el caso del Literal b), LA FIDUCIARIA descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por LA FIDUCIARIA, mediante abono en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un ENCARGO FIDUCIARIO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del beneficiario de los recursos.
 9. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los ENCARGANTES dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con EL FIDEICOMITENTE.
 10. LA FIDUCIARIA no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
 11. Mantener los bienes que conforman el ENCARGO FIDUCIARIO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 12. LA FIDUCIARIA no dará información a los ENCARGANTES respecto del estado del PROYECTO, dicha obligación recae exclusivamente en EL FIDEICOMITENTE.
 13. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de EL FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
 14. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. Sin perjuicio de lo anterior, las demás obligaciones y estipulaciones que no tenga que ver con el asunto objeto de consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, continúen en ejecución en los términos del presente contrato y del ordenamiento jurídico.
 15. Enviar mensualmente al FIDEICOMITENTE un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.

16. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si LA FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta se entenderá aprobada. EL FIDEICOMITENTE acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
17. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.
18. Cobrar la COMISIÓN a que tiene derecho.
19. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los ENCARGANTES junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
20. Remitir al ENCARGANTE el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPUTULO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
21. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
22. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el ENCARGANTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no participa de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran EL FIDEICOMITENTE, relacionadas con el PROYECTO, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar EL FIDEICOMITENTE con los ENCARGANTES. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 del presente Contrato.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO



La FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los ENCARGANTES interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los ENCARGANTES interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO, a órdenes de LA FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberán suscribir los formularios de vinculación de la FIDUCIARIA, ya que por cada ENCARGANTE vinculado al presente contrato fiduciario, se abrirá un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del ENCARGANTE no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, EL FIDEICOMITENTE enviará a LA FIDUCIARIA los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, LA FIDUCIARIA debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los ENCARGANTES a través del CONTRATO DE ADHESIÓN autorizan a LA FIDUCIARIA a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al FIDEICOMITENTE.
5. LA FIDUCIARIA entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que el ENCARGANTE vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte del FIDEICOMITENTE.

CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que el ENCARGANTE se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la FIDUCIARIA se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el ENCARGANTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, a título de pena. Dicha suma será entregada por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE, de forma inmediata a la fecha en que EL FIDEICOMITENTE le informe a la FIDUCIARIA, del retiro del ENCARGANTE en el formato de orden de operación entregado por la FIDUCIARIA, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.

6.1.1. Se entenderá que el ENCARGANTE se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, firmada por el ENCARGANTE o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por EL FIDEICOMITENTE, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantengan vigentes las obligaciones a cargo del ENCARGANTE mientras no se manifieste su retiro por EL FIDEICOMITENTE; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro del ENCARGANTE se formalizará mediante comunicación dirigida por EL FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, en la que se da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, EL ENCARGANTE instruye a través del CONTRATO DE ADHESIÓN respectivo, a la FIDUCIARIA, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, se girará al FIDEICOMITENTE, a título de pena por retiro.

PARÁGRAFO TERCERO: La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del ENCARGANTE, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del FIDEICOMITENTE o de la FIDUCIARIA, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el CONTRATO DE ADHESIÓN.

CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

7.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de EL FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días



79

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la FIDUCIARIA, en el evento en que el FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una comisión fija mensual de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, comisión que se hará efectiva a partir de la primera vinculación al contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de EL FIDEICOMITENTE. No obstante lo anterior, la elaboración de los primeros tres (03) otrosíes no generarán el cobro de la comisión señalada anteriormente.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de inversión administrados por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión FIDUCIARIA referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la comisión FIDUCIARIA que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si EL FIDEICOMITENTE se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión FIDUCIARIA y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro

de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes. Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes previa autorización de los ENCARGANTES.

8.2. TERMINACIÓN: Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.

8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los ENCARGANTES de unidades inmobiliarias.

8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación contenida en el numeral 17 de la 4.2 cláusula obligaciones de EL FIDEICOMITENTE.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de EL FIDEICOMITENTE en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

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

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERES

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

CAPÍTULO X GESTIÓN DE RIESGOS

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS: La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.



CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra. Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al FIDEICOMITENTE, si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los ENCARGANTES los valores depositados, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que no se localice el FIDEICOMITENTE, y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los ENCARGANTES, en los términos del parágrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

12.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. EL FIDEICOMITENTE: | KUMAN S.A.S. |
| Dirección: | Calle 93 No. 13 - 45, Of 501 B, Bogotá. |
| Teléfono: | 3203406056 |
| E-mail: | mpinzon@kuman.co |
| 2. LA FIDUCIARIA: | FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. |
| Dirección: | Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá. |
| Teléfono: | 3485400 |

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE KUMAN S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO. - Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la FIDUCIARIA para realizar los trámites de actualización correspondientes.

12.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE, manifiesta que conocen y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

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

CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión FIDUCIARIA.

CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO



17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO y aquellas que alteren los derechos consagrados para los ENCARGANTES, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

18.1. **CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los ENCARGANTES. En el evento de ser cedido a otra sociedad FIDUCIARIA, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. **LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.


CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

20.1. **PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.


21. **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los catorce (14) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2.021).

EL FIDEICOMITENTE:


MAURICIO ENTRENA MUTIS
Representante Legal
KUMAN S.A.S.

LA FIDUCIARIA,


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Escrib: CAGG

FIDUCIARIA BOGOTÁ
NIT 800.142.383-7

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

CERTIFICA QUE

I. El día 14 de julio del año 2021 se suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil No. 2-3-99623 dando inicio al contrato 2-3-99623 TORRE FARFALA., para desarrollar el proyecto **TORRES DE FARFALA.**

II. En desarrollo del mencionado contrato y con corte al 31 de Octubre fueron recaudados en los encargos fiduciarios del proyecto correspondiente a la etapa de preventa el valor **CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE (\$5.397.321.875,58)** de acuerdo con la siguiente relación.

N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
1	80150392	EDWIN EDUARDO LIZARAZO CALDERON	6000200676506	PROY-APTO 2019	\$ 51.000.000,00
2	1030552154	ANGELICA ARIZA RODRIGUEZ	6000200676511	PROY-APTO 1902	\$ 20.300.000,00
3	53080342	VIVIANA ASTRID LIZARAZO CALDERON	6000200676512	PROY-APTO 1919	\$ 30.118.500,00
4	1024546880	DANNY JHOAN ALDANA VELANDIA	6000200676505	PROY-APTO 2011	\$ 37.930.000,00
5	52274283	MARIBEL MALDONADO RINCON	6000200676513	PROY-APTO 1807	\$ 9.244.220,00
6	80145417	CAMILO ANDRES GARAY DIRIVI	6000200676514	PROY-APTO 2020	\$ 34.000.000,00
7	79209817	WILLIAM MOISES MOYA LUNA	6000200676515	PROY-APTO 1620	\$ 37.373.000,00
8	1026561268	OSCAR EDUARDO LIZARAZO CALDERON	6000200676510	PROY-APTO 1920	\$ 41.200.000,00
9	80156141	EDDISON OSPINA MENDOZA	6000200676517	PROY-APTO 2016	\$ 38.700.000,00
10	1012395154	YESICA ANDREA PULIDO ESCOBAR	6000200676519	PROY-APTO 1912	\$ 43.002.700,00
11	1026253473	PEDRO JAVIER MELO SANCHEZ	6000200676520	PROY-APTO 1907	\$ 13.433.900,00
12	7184433	JULIAN DAVID HERNANDEZ GONZALEZ	6000200676521	PROY-APTO 1908	\$ 34.000.000,00
13	52528225	SANDRA LEONOR VARGAS CIFUENTES	6000200676523	PROY-APTO 1915	\$ 22.560.000,00
14	52362259	YORJAIS GOMEZ OSORIO	6000200676526	PROY-APTO 1017	\$ 41.649.000,00



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
 o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
 PBX: 3320101, Fax: 340383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
15	78713535	EDISON NAJERA LOPEZ	6000200676515	PROY-APTO 1911	\$ 13.900.000,00
16	52779793	MARIA DEL PILAR GARCIA BENAVIDES	6000200676527	PROY-APTO 516	\$ 22.165.000,00
17	1032421926	ZULMA LILIANA BOLIVAR RAMIREZ	6000200676509	PROY-APTO 1802	\$ 6.019.150,00
18	1032455965	NICOLAS SAAVEDRA SIMBAQUEVA	6000200676531	PROY-APTO 1702	\$ 12.860.000,00
19	1023968619	LEIDY MILENA MOLANO DIAZ	6000200676532	PROY-APTO 1607	\$ 16.450.000,00
20	1026262832	DAVID MARTINEZ DIAZ	6000200676533	PROY-APTO 1007	\$ 13.500.000,00
21	1030635450	ALVARO YESID CASTILLO MORENO	6000200676534	PROY-APTO 2007	\$ 10.952.452,00
22	1073152650	DIEGO ARMANDO POVEDA GARCIA	6000200676538	PROY-APTO 2002	\$ 26.000.000,00
23	52809914	MAGDA ALEJANDRA VARGAS CHAVES	6000200676539	PROY-APTO 1808	\$ 26.580.000,00
24	80241517	CARLOS IVAN MORA PRADA	6000200676507	PROY-APTO 1819	\$ 40.177.000,00
25	1030640461	LADY PAOLA ROJAS PERALTA	6000200676537	PROY-APTO 1602	\$ 14.200.000,00
26	80241517	CARLOS IVAN MORA PRADA	6000200676508	PROY-APTO 1820	\$ 40.177.000,00
27	52898772	YUDY MILENA AMORTEGUI TORRES	6000200676542	PROY-APTO 1511	\$ 29.000.000,00
28	1014201742	LUIS ALFREDO SIERRA JINETTE	6000200676543	PROY-APTO 1707	\$ 12.541.400,00
29	79987582	JOHN JAIRO GUTIERREZ GARZON	6000200676544	PROY-APTO 1916	\$ 41.261.000,00
30	79987582	JOHN JAIRO GUTIERREZ GARZON	6000200676545	PROY-APTO 2015	\$ 39.712.500,00
31	1023018672	LUIS SEBASTIAN URREA FERIA	6000200676546	PROY-APTO 1307	\$ 26.220.000,00
32	79741973	JOHN JAIRO CASTAÑEDA ALVARADO	6000200676547	PROY-APTO 1507	\$ 16.000.000,00
33	1007365788	JEIMY PAOLY SJAREZ BELTRAN	6000200676548	PROY-APTO 707	\$ 19.500.000,00
34	80882442	ALEXANDER BARRAGAN MORA	6000200676540	PROY-APTO 1719	\$ 39.400.000,00
35	1020796446	SANTIAGO PERAZA PINZON	6000200676549	PROY-APTO 1207	\$ 18.500.000,00
36	52019815	NUBIA DIANIT LEMUS RODRIGUEZ	6000200676541	PROY-APTO 1407	\$ 11.400.000,00
37	19056324	EDGAR ORLANDO GARZON	6000200676552	PROY-APTO 1107	\$ 30.750.000,00
38	1013620746	ANTHONY GABRIEL ENDE PARRA	6000200676554	PROY-APTO 1302	\$ 7.975.000,00
39	52535988	CAROLINA NEIRA CAMELO	6000200676551	PROY-APTO 1708	\$ 38.300.000,00
40	19169365	FABIO ACERO BAEZ	6000200676528	PROY-APTO 1608	\$ 38.726.000,00
41	1026564664	LIZETT NAYIBE AVILA GARCIA	6000200676556	PROY-APTO 419	\$ 41.000.000,00
42	1015462829	FELIPE SOSA GARZON	6000200676557	PROY-APTO 1402	\$ 15.417.900,00
43	1015424643	SANTIAGO SOSA GARZON	6000200676558	PROY-APTO 1102	\$ 26.000.000,00
44	52348853	ASTRID PEREZ GARZON	6000200676559	PROY-APTO 1002	\$ 15.400.000,00



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3486406, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
 PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
45	1007402167	LUIS FERNANDO GONZALEZ MARTIN	6000200676561	PROY-APTO 807	\$ 19.640.000,00
46	79764200	JOSE MANUEL QUEMBA ORTIZ	6000200676553	PROY-APTO 1202	\$ 7.800.000,00
47	1014287490	ARLYN XIMENA ALVAREZ ROJAS	6000200676563	PROY-APTO 802	\$ 21.767.500,00
48	1010238834	NICOLAS MORENO LAMPREA	6000200676562	PROY-APTO 902	\$ 11.855.000,00
49	53125437	KAROL BIBIANA QUIROGA BERNAL	6000200676565	PROY-APTO 702	\$ 7.100.000,00
50	39779307	BLANCA CECILIA SALCEDO BARRETO	6000200676564	PROY-LOCAL 9 PROY-APTO	\$ 117.433.000,00
51	1070612019	CRISTIAN CAMILO SILVA PENAGOS	6000200676567	1619	\$ 42.850.000,00
52	1015445530	DAVID LEONARDO ANGEL PARRA	6000200676568	PROY-APTO 502	\$ 8.500.000,00
53	79997440	SERGIO FERNANDO GARCIA CAMACHO	6000200676560	PROY-APTO 2012	\$ 38.850.000,00
54	52739474	DIANA MILENA DURAN TORRES	6000200676571	PROY-APTO 1611	\$ 52.548.386,58
55	1099213710	KEVIN ANDRES GUIZA CUBIDES	6000200676574	PROY-APTO 602	\$ 13.500.000,00
56	1030619825	DIEGO FELIPE SOLER FRANCO	6000200676573	PROY-APTO 1815	\$ 41.261.000,00
57	51988587	DAYAN ESPERANZA VEGA SALGADO	6000200676569	PROY-APTO 507	\$ 7.550.000,00
58	41672686	LUIZ MARINA TORRES ROJAS	6000200676572	PROY-APTO 1411	\$ 58.500.000,00
59	1026585183	WENDY PAOLA HERNADEZ MATEUS	6000200676575	PROY-APTO 402	\$ 12.230.000,00
60	1013616652	CRISTIAN JOSE CASTRO SANCHEZ	6000200676576	PROY-APTO 2009	\$ 37.747.000,00
61	1021369755	DANIEL ARTURO RIOS SALCEDO	6000200676577	PROY-APTO 2022	\$ 38.568.200,00
62	1030645411	FREY ESNEIDER GALINDO PARRA	6000200676578	PROY-APTO 307	\$ 6.000.000,00
63	1022415790	HAROLD FERNANDO SANCHEZ VALENCIA	6000200676579	PROY-APTO 302	\$ 8.600.000,00
64	79148143	RODRIGO FACUNDO RINCON	6000200676581	PROY-APTO 1901	\$ 1.000.000,00
65	79148143	RODRIGO FACUNDO RINCON	6000200676580	PROY-APTO 1720	\$ 1.000.000,00
66	1069078075	ADRIANA MARIBEL BARACALDO CARDENAS	6000200676585	PROY-APTO 1008	\$ 40.800.000,00
67	20744347	YULI KATERINE MENDEZ CONTRERAS	6000200676584	PROY-APTO 1009	\$ 43.500.000,00
68	1015424608	SERGIO EDUARDO PARRA ANGEL	6000200676586	PROY-APTO 1502	\$ 13.510.000,00
69	1004696754	JORGE ANDRES LOPEZ ROSAS	6000200676587	PROY-APTO 407	\$ 5.867.200,00
70	80901070	JUAN FERNANDO DIMAS RICON	6000200676589	PROY-APTO 1509	\$ 30.043.000,00
71	53100002	LORENA DEL PILAR URZOLA GOMEZ	6000200676591	PROY-APTO 1815	\$ 40.270.000,00
72	79400494	LUIS FERNANDO OTALORA MARTINEZ	6000200676594	PROY-APTO 1811	\$ 1.000.000,00
73	1075243996	CRISTIAN FABIAN LOZANO CARVAJAL	6000200676595	PROY-APTO 1609	\$ 40.001.000,00
74	1015473425	LIZETH PAOLA AVILA RUIZ	6000200676592	PROY-APTO 1512	\$ 31.300.000,00



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000529038
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3403383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
75	80121269	MARCO ANDRES URREA SALAZAR	6000200676593	PROY-APTO 1211	\$ 16.400.000,00
76	1026565247	UZETH TATIANA HERNANDEZ MATEUS	6000200676596	PROY-APTO 2010	\$ 44.650.000,00
77	91491296	ISRAEL ORTEGA FLOREZ	6000200676597	PROY-APTO 909	\$ 41.800.000,00
78	74333189	JUSTO RAFAEL MARTINEZ PINEDA	6000200676599	PROY-APTO 1019	\$ 15.000.000,00
79	40341467	LEIDY MILENA GONZALEZ LEON	6000200676600	PROY-APTO 1715	\$ 18.300.000,00
80	1018486001	GERALDINE BEDOYA GRATEROL	6000200676602	PROY-APTO 1111	\$ 62.500.000,00
81	1090487121	JOSE GREGORIO CONTRERAS HERNANDEZ	6000200676603	PROY-APTO 1209	\$ 37.470.000,00
82	1032469527	CESAR ORLANDO CHAVARRO MATEUS	6000200676604	PROY-APTO 2003	\$ 40.039.600,00
83	79431355	OSCAR SACRISTAN ROA	6000200676598	PROY-APTO 1409	\$ 9.200.000,00
84	80240997	IVAN DARIO CALDERON MORALES	6000200676605	PROY-APTO 1817	\$ 40.600.000,00
85	1033764726	WILLMAN CARRILLO RIANO	6000200676607	PROY-APTO 1910	\$ 39.220.000,00
86	1111906729	SERGIO ANDRES PRADO BAQUERO	6000200676608	PROY-APTO 1716	\$ 44.286.000,00
87	80100856	JOHAN ANDRES ARDILA PEDRAO	6000200676606	PROY-APTO 1917	\$ 34.217.700,00
88	1033754331	HEIDY CAROLINA ALMANZA ANZOLA	6000200676609	PROY-APTO 1109	\$ 41.000.000,00
89	1013580386	SNEIDER GARCIA PEDRAO	6000200676610	PROY-APTO 1717	\$ 37.450.000,00
90	1073512419	LEIDY JOHANA GOMEZ MARTINEZ	6000200676612	PROY-APTO 1117	\$ 67.000.000,00
91	1053335751	SERGIO RENE ARCINIEGAS BRAVO	6000200676613	PROY-APTO 1014	\$ 63.050.000,00
92	19322953	MIGUEL ARTURO SANCHEZ CLAVIJO	6000200676614	PROY-APTO 809	\$ 31.000.000,00
93	80005453	JAVIER ERNESTO SANCHEZ SANCHEZ	6000200676615	PROY-APTO 1922	\$ 19.000.000,00
94	1018409078	DIANA CAROLINA CLAYA CUERVO	6000200676617	PROY-APTO 2017	\$ 32.200.000,00
95	52747402	JENNY MARCELA DIAZ CARRILLO	6000200676618	PROY-APTO 916	\$ 16.200.000,00
96	1022382430	YENNY PAOLA PELAEZ ZAMBRANO	6000200676620	PROY-APTO 915	\$ 39.200.000,00
97	1193604677	DANIEL ALEJANDRO LOZANO RODRIGUEZ	6000200676621	PROY-APTO 815	\$ 35.700.000,00
98	1048849765	ALDO FERNEY BARRETO ALFONSO	6000200676622	PROY-APTO 1616	\$ 33.400.000,00
99	80157914	ALVARO ANDRES OSPINA MENDOZA	6000200676624	PROY-APTO 1516	\$ 33.400.000,00
100	80092273	DANIEL ARNULFO MORENO FRANCO	6000200676625	PROY-APTO 1515	\$ 33.400.000,00
101	1013658657	ERIKA TATIANA VIANCHIA MORENO	6000200676626	PROY-APTO 1822	\$ 51.400.000,00
102	1026577236	JUAN SEBASTIAN ROBAYO QUIJONES	6000200676627	PROY-APTO 509	\$ 26.500.000,00
103	1030632861	FABIAN ESTEBAN GONZALEZ BERNAL	6000200676623	PROY-APTO 1519	\$ 25.300.000,00
104	79966809	JOSE DANIEL TINJACA SANCHEZ	6000200676628	PROY-APTO 1108	\$ 15.600.000,00



N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
105	1069852985	JULIAN MATEUS RAMOS RODRIGUEZ	6000200676629	PROY-APTO 907	\$ 32.900.000,00
106	79293147	OSCAR HERNANDO CALDERON OLAYA	6000200676630	PROY-APTO 322	\$ 30.736.000,00
107	51823426	DIANA PATRICIA SUAREZ PIRATEQUE	6000200676631	PROY-APTO 812	\$ 31.642.270,00
108	1030622627	NADIA CAMILA CRUZ CAÑAS	6000200676632	PROY-APTO 917	\$ 29.500.000,00
109	1019080352	SERGIO EDUARDO ROMERO NEGRETE	6000200676633	PROY-APTO 607	\$ 12.950.000,00
110	80058039	KILLIAN ADRIAN QUINONES AGUILAR	6000200676634	PROY-APTO 1805	\$ 31.000.000,00
111	80773797	OSCAR IVAN MARTINEZ MUÑOZ	6000200676635	PROY-APTO 1615	\$ 11.500.000,00
112	52757204	ELSA MARIA GARCIA SAENZ	6000200676636	PROY-APTO 2005	\$ 32.756.000,00
113	1121920583	ANDERSSON COMBITA ROLDAN	6000200676638	PROY-APTO 914	\$ 97.900.000,00
114	29674362	OLGA LUCIA GONZALEZ PERDOMO	6000200676639	PROY-APTO 1714	\$ 26.172.000,00
115	30308217	MARIA ESTELA ARCILA ARBELAEZ	6000200676640	PROY-APTO 416	\$ 30.400.000,00
116	80110485	JAIME ESTEBAN AGUACIA MORENO	6000200676641	PROY-APTO 1612	\$ 59.350.000,00
117	1012378033	CAMILO ENRIQUE BOGOTA RAMIREZ	6000200676643	PROY-APTO 817	\$ 38.300.000,00
118	1032361594	JHANNA CATALINA CHAPARRO CASTRO	6000200676642	PROY-APTO 2014	\$ 27.970.600,00
119	1020774401	DIEGO MANUEL VACCA SANCHEZ	6000200676645	PROY-APTO 814	\$ 16.700.000,00
120	52069972	ALBA CRISTINA MONTALVO RIOS	6000200676909	PROY-APTO 409	\$ 40.100.000,00
121	1026558367	CARLOS ANDRES BAEZ MORA	6000200676644	PROY-APTO 1711	\$ 25.845.000,00
122	4122725	JAVIER ANTONIO PARRA GONZALEZ	6000200676647	PROY-APTO 1216	\$ 23.130.000,00
123	1016039267	CARLOS ANDRES PEREZ JIMENEZ	6000200676648	PROY-APTO 1308	\$ 19.401.250,00
124	1062875918	LIZMEDERS ISAIAS RUIZ CASTRILLON	6000200676777	PROY-APTO 1705	\$ 15.043.000,00
125	1022934705	JUAN CAMILO AHUMADA LIZARAZO	6000200676649	PROY-APTO 1412	\$ 21.099.999,00
126	1010182930	LUDY CAROLINA DIAZ LEAL	6000200676907	PROY-APTO 1020	\$ 26.356.000,00
127	79743767	WILLIAM ALFONSO CHAJTA MOYANO	6000200676650	PROY-APTO 1215	\$ 18.697.000,00
128	88238274	JORGE ENRIQUE LOPEZ BECERRA	6000200676651	PROY-APTO 616	\$ 9.387.500,00
129	1010030682	LEYDY DAYANA FANDIÑO MONSALVE	6000200676908	PROY-APTO 1410	\$ 31.500.000,00
130	88218231	EDWIN ALIRIO LIZCANO MENESES	6000200676652	PROY-APTO 716	\$ 17.750.000,00
131	94417823	ALEXANDER SANCHEZ OROZCO	6000200676646	PROY-APTO 1520	\$ 26.025.000,00
132	1077143456	CLAUDIA ROCIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	6000200676779	PROY-APTO 1914	\$ 2.564.250,00
133	53015672	ERIKA JOHANNA CORAL	6000200676778	PROY-APTO 709	\$ 28.950.000,00
134	1022363127	CLAUDIA PATRICIA CEPEDA VARGAS	6000200676653	PROY-APTO 918	\$ 22.175.000,00



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fid.bogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 30 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co

N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
135	1018494038	FAIDER STIVEN BASTIDAS GOMEZ	6000200676657	PROY-APTO 1909	\$ 22.681.500,00
136	74326766	JOSE ALEXANDRA BALAGUERA PEREZ	6000200676656	PROY-APTO 715	\$ 7.050.000,00
137	1012377842	JENNIFFER ANDREA RAMIREZ ROMERO	6000200676655	PROY-APTO 1416	\$ 18.207.200,00
138	1010204428	CRISTIAN CAMILO PRIETO ACOSTA	6000200676654	PROY-APTO 1614	\$ 19.392.750,00
139	1030607605	CAMILA ANDREA RIVERA SUAREZ	6000200676658	PROY-APTO 913	\$ 26.500.000,00
140	51781873	LUZ MIRYAM LONDOÑO HENAO	6000200676660	PROY-APTO 615	\$ 27.500.000,00
141	1031127064	ALEXANDER LUGO MENESES	6000200676663	PROY-APTO 415	\$ 27.900.000,00
142	1032448397	ESTEBAN DARIO CORREAL VARGAS	6000200676662	PROY-APTO 1904	\$ 29.000.000,00
143	51708686	MARIA LEYLA SUAREZ LOPEZ	6000200676664	PROY-APTO 813	\$ 22.174.500,00
144	1018418183	JHONATAN GUTIERREZ GUTIERREZ	6000200676665	PROY-APTO 1810	\$ 23.985.000,00
145	17320942	GUILLERMO CASTRO CARRILLO	6000200783784	PROY-APTO 1809	\$ 23.461.026,00
146	1018452960	SERGIO ALEJANDRO CASTRO SIERRA	6000200783783	PROY-APTO 1709	\$ 23.461.026,00
147	91455962	DANIEL EDUARDO SANTANA SILVA	6000200676668	PROY-APTO 410	\$ 14.052.800,00
148	80117270	WILSON DAVID BAUTISTA JUAN DE DIOS	6000200676669	PROY-APTO 1415	\$ 22.450.000,00
149	1031166851	MARGIE DANIELA NARANJO PALACIOS	6000200676670	PROY-APTO 417	\$ 17.200.000,00
150	102660915	MARYURY NELSY ZABALETA SUAREZ	6000200676667	PROY-APTO 1814	\$ 2.000.000,00
151	79814453	JOHN CARLOS TORRES OCAMPO	6000200783785	PROY-APTO 1315	\$ 9.300.000,00
152	1020721164	KATHERIN ANDREA PINZON RAMOS	6000200676671	PROY-APTO 515	\$ 20.662.500,00
153	1018459449	ANDREA MARCELA RIVERA VALIENTE	6000200676672	PROY-APTO 411	\$ 19.080.000,00
154	53037466	JOHANA ALEXANDRA CASTELLANOS HERNANDEZ	6000200783786	PROY-APTO 1316	\$ 19.210.000,00
155	85456695	RENE MONCADA CAMARGO	6000200676673	PROY-APTO 1003	\$ 25.000.000,00
156	53120447	LIZZY CATHERINE CASTAÑEDA MORENO	6000200676674	PROY-APTO 414	\$ 19.048.000,00
157	1030611594	ANDRES FELIPE GUTIERREZ GOMEZ	6000200676675	PROY-APTO 1617	\$ 21.000.000,00
158	1032363767	KELLY NACARITH HERNANDEZ AMAYA	6000200676676	PROY-APTO 317	\$ 8.300.000,00
159	1233488055	KELLY JOHANNA GAMEZ DIAZ	6000200676677	PROY-APTO 514	\$ 11.459.000,00
160	1012429038	ALEXANDER PINEDA FAJARDO	6000200676678	PROY-APTO 517	\$ 13.000.000,00
161	1018490554	KAREN VIVIANA RODRIGUEZ MONTOYA	6000200676679	PROY-APTO 1514	\$ 29.000.000,00
162	1022371300	SANDRA SHIRLEY VELASCO GONZALEZ	6000200676680	PROY-APTO 2004	\$ 20.792.000,00
163	1006130301	DANIELA VARGAS MAYCROQUIN	6000200676681	PROY-APTO 1517	\$ 10.600.000,00
164	39640989	NANCY RAMIREZ CARVAJAL	6000200676682	PROY-APTO 614	\$ 19.200.000,00



85

N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
165	1026290741	LORENA ALEJANDRA DUQUE GONZALEZ	6000200676683	PROY-APTO 1605	\$ 35.162.000,00
166	79753582	JOSE GERARDO ROYAYO HUMBARILA	6000200676684	PROY-APTO 1311	\$ 10.902.500,00
167	79612514	MILTON PEÑALOZA ESPITIA	6000200676685	PROY-APTO 1812	\$ 26.100.000,00
168	1014254368	CARLOS ALEXIS ABRIL FORERO	6000200676687	PROY-APTO 1420	\$ 9.250.000,00
169	80772626	NELSON OSPINA QUINTERO	6000200676688	PROY-APTO 512	\$ 14.071.300,00
170	52602801	NANCY JOHANNA MORENO ALAYON	6000200676689	PROY-APTO 2006	\$ 1.000.000,00
171	1022424712	KEVIN RINCON MENDEZ	6000200676690	PROY-APTO 1710	\$ 11.881.000,00
172	1002606914	JUAN CARLOS MONTAÑEZ	6000200676691	PROY-APTO 1414	\$ 18.380.000,00
173	1021664221	EDISSON DAVID CRESPO JAMIDY	6000200676692	PROY-APTO 418	\$ 17.000.000,00
174	1024535492	KELLY JOHANNA ROCA OSPINA	6000200676693	PROY-LOCAL 5	\$ 28.433.000,00
175	52217489	NANCY STELLA PELAEZ PARADA	6000200676694	PROY-APTO 304	\$ 14.000.000,00
176	1030652611	INGRID LORENA CASTRO GOMEZ	6000200676695	PROY-APTO 2001	\$ 15.054.000,00
177	52751674	CARMEN ADRIANA HERNANDEZ BAUTISTA	6000200676696	PROY-APTO 1722	\$ 28.302.000,00
178	41632285	ESPERANZA RUIZ DE RODRIGUEZ	6000200676697	PROY-APTO 314	\$ 8.445.000,00
179	52469261	YINI YOLIANA MUÑOZ PUENTES	6000200676699	PROY-LOCAL 1	\$ 64.800.000,00
180	19283693	JORGE ENRIQUE BENAVIDES BARRERA	6000200676700	PROY-APTO 519	\$ 12.400.000,00
181	1075295828	ANGI TIZIANA GUTIERREZ VEGA	6000200676701	PROY-APTO 1417	\$ 13.280.000,00
182	1000943380	MARIA JOSE BARRETO ALVAREZ	6000200676702	PROY-APTO 412	\$ 7.000.000,00
183	52884857	SANDRA MILENA GARZON MORENO	6000200676698	PROY-APTO 2021	\$ 14.000.000,00
184	1001546349	ASTRID VANNESSA LLANO MONTOYA	6000200783788	PROY-APTO 1115	\$ 21.938.617,00
185	1015436124	DEINNY GINETH GUTIERREZ TOVAR	6000200676704	PROY-APTO 1903	\$ 14.692.159,00
186	63368751	BRIGITT OMEDO NUÑEZ	6000200676705	PROY-APTO 1016	\$ 8.529.900,00
187	80241517	CARLOS IVAN MORA PRADA	6000200676707	PROY-APTO 1921	\$ 17.848.000,00
188	1023935154	DUVAN ANDRES QUINTERO ZULUAGA	6000200676708	PROY-APTO 316	\$ 14.475.000,00
189	1023873033	JANETH CALLEJAS CIFUENTES	6000200676709	PROY-LOCAL 6	\$ 166.500.000,00
190	1127604127	DANIEL ENRIQUE ABREU DELGADO	6000200676710	PROY-APTO 315	\$ 13.415.000,00
191	1005293881	JOHN EDGAR CASTELLANOS PARRA	6000200676711	PROY-APTO 1610	\$ 60.514.000,00
192	1033809052	SEBASTIAN GONZALEZ CASTILLO	6000200676712	PROY-APTO 1320	\$ 16.400.000,00
193	1130610835	RODRIGO BURITICA CHAUX	6000200676713	PROY-APTO 1419	\$ 12.585.000,00
194	52887619	SONIA ZENAIDA DEL PILAR SANCHEZ RODRIGUEZ	6000200676714	PROY-APTO 612	\$ 4.200.000,00



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D. C. -
 PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defnscrisaconsumidorfinanciero@bancoobogota.com.co

N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
195	1032456813	LARRY CARO RIVAS	6000200676715	PROY-APTO 622	\$ 4.229.000,00
196	1019102192	ANYI PAOLA MORENO QUIROGA	6000200676716	PROY-APTO 609	\$ 4.226.800,00
197	1013624761	JOHN FREDY LLANOS ASTUDILLO	6000200676717	PROY-APTO 610	\$ 2.620.000,00
198	1000494462	WILLIAM ALEXANDER CUBILLOS ANGEL	6000200676718	PROY-APTO 617	\$ 1.327.000,00
199	1082875401	KARINA PAOLA LAPEIRA ESPELETA	6000200676719	PROY-APTO 522	\$ 7.103.500,00
200	79329743	REINALDO PEDRAZA ROZO	6000200676720	PROY-APTO 618	\$ 60.700.000,00
201	1033704889	YENIFER TATIANA LARA CHAVEZ	6000200676721	PROY-APTO 1116	\$ 5.500.000,00
202	1030665984	MARIANA ALEMAN HENAO	6000200676722	PROY-APTO 604	\$ 3.503.440,00
203	51723133	LUCERO CORONADO HERNANDEZ	6000200676723	PROY-LOCAL 8	\$ 17.000.000,00
204	1018452296	JOSE LUIS RUIZ GARCIA	6000200676734	PROY-APTO 510	\$ 13.670.000,00
205	1026582990	NATALIA ESTEFANY GONZALEZ GIL	6000200676727	PROY-APTO 605	\$ 11.082.000,00
206	1010174063	ERIKA JCHANA VARGAS	6000200676726	PROY-APTO 816	\$ 3.000.000,00
207	1012408670	JUAN DAVID GARZON VARGAS	6000200676728	PROY-APTO 504	\$ 3.850.000,00
208	1072447293	JOSE WILSON SALAMANCA TRIANA	6000200676729	PROY-APTO 1510	\$ 1.000.000,00
209	52382119	ALBA ROCIO VARGAS HINESTROZA	6000200676730	PROY-LOCAL 7	\$ 12.500.000,00
210	79703437	GERMAN DARIO RUBIO LOPEZ	6000200676725	PROY-APTO 613	\$ 12.849.000,00
211	80766671	EDWIN MAURICIO BARACALDO CARVAJAL	6000200676732	PROY-APTO 722	\$ 7.472.000,00
212	1010206502	MARIA ALEJANDRA CORTES DOMINGUEZ	6000200676731	PROY-APTO 619	\$ 3.470.000,00
213	9817259	JOHN FREDY CASTAÑO OSORIO	6000200676733	PROY-APTO 518	\$ 2.910.000,00
214	35315515	MARTHA JESUS CASTIBLANCO GONZALEZ	6000200676737	PROY-APTO 309	\$ 3.503.440,00
215	1012397374	LINA XIMENA MONTENEGRO PEREZ	6000200676734	PROY-APTO 513	\$ 4.000.000,00
216	1019762017	CARLOS ALBERTO HINCAPIE GOMEZ	6000200676735	PROY-APTO 310	\$ 2.000.000,00
217	1013645604	KEVIN LEONARDO ORTIZ GUERRERO	6000200676736	PROY-APTO 413	\$ 2.300.000,00
218	1014297268	DIEGO ESTEBAN MORENO MORENO	6000200676738	PROY-APTO 422	\$ 2.730.000,00
219	79351148	CARLOS ALBERTO GARCIA AREVALO	6000200676751	PROY-APTO 611	\$ 500.000,00
220	1000241729	ARIADNA SOFIA ROJAS PARDO	6000200676760	PROY-APTO 621	\$ 2.728.000,00
221	1010217703	NICOL VIVIANA PARDO LEON	6000200676774	PROY-APTO 521	\$ 2.728.000,00
222	19450462	ALBERTO VARGAS GONZALEZ	6000200676749	PROY-APTO 421	\$ 2.720.000,00
223	1010237775	NATALY SANDOVAL HOLGUIN	6000200676740	PROY-APTO 505	\$ 4.600.000,00
224	1013687967	JULIAN ESTEBAN BARRAGAN MONCADA	6000200676741	PROY-APTO 620	\$ 2.728.600,00



N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
225	1007333574	LAURA DAELA BARRAGAN MONCADA	6000200676771	PROY-APTO 511	\$ 3.557.140,00
226	16138555	JOSE JAVIER LOPEZ GALVIZ	6000200676752	PROY-APTO 181B	\$ 2.800.000,00
227	1073675003	JEFERSON EDUARDO REBOLLEDO LAMPREA	6000200676748	PROY-APTO 520	\$ 5.500.000,00
228	1026563389	ANDREA LUCIA GOMEZ GOMEZ	6000200676739	PROY-APTO 201B	\$ 3.600.000,00
229	1023916093	JESON FERNANDO MANTILLA CASTELLANOS	6000200676747	PROY-APTO 606	\$ 2.200.000,00
230	1022406507	ERIKA ANDREA GARZON GONZALEZ	6000200676754	PROY-APTO 601	\$ 1.893.000,00
231	1010226256	LUIS ALFONSO REYES GOMEZ	6000200676755	PROY-APTO 501	\$ 500.000,00
232	53119045	XIMENA MOLANO RODRIGUEZ	6000200676757	PROY-APTO 503	\$ 2.710.000,00
233	1042446445	STEFANIA GONZALEZ MESA	6000200676758	PROY-APTO 1015	\$ 2.000.000,00
234	1023021248	GISETH DANIELA HERRERA GARZON	6000200676753	PROY-APTO 313	\$ 2.720.000,00
235	1001278045	YEIMMY VANESA LOPEZ MONTOYA	6000200676746	PROY-APTO 506	\$ 2.280.000,00
236	1033785880	ANDERSON STIVEN BARBOSA ROMERO	6000200676745	PROY-APTO 318	\$ 900.000,00
237	1030657190	DANIEL HERNEY PAZ BONILLA	6000200676742	PROY-APTO 608	\$ 2.720.000,00
238	1001175932	NICOLL DAHIAN MARTINEZ CASALLAS	6000200676769	PROY-APTO 406	\$ 2.800.000,00
239	1022444590	LUZ ANGELA ROBAYO ALARCON	6000200676761	PROY-APTO 321	\$ 2.800.000,00
240	1000687454	MATEO ALEXANDER ROMERO CORTES	6000200676773	PROY-APTO 312	\$ 3.156.000,00
241	1023862894	ANDREA DELPILAR LOPEZ URREA	6000200676743	PROY-APTO 603	\$ 1.000.000,00
242	1012381287	DEYNIS ASTRID FORERO RODRIGUEZ	6000200676744	PROY-APTO 405	\$ 1.000.000,00
243	1000689376	MARIA VALENTINA MORALES MOJICA	6000200676759	PROY-APTO 311	\$ 1.638.000,00
244	52972480	JENNY JASBLEYDY ROMERO FLOREZ	6000200676767	PROY-APTO 403	\$ 1.300.000,00
245	1016592651	BRIAN ALBERTO GARCIA MACIAS	6000200676768	PROY-APTO 1310	\$ -
246	1074190421	MARLEY SAMARA PALACIOS HERNANDEZ	6000200676766	PROY-APTO 404	\$ 1.780.000,00
247	1022402947	NICOLLE HASBLEYDY PRIETO VARGAS	6000200676770	PROY-APTO 1601	\$ 1.000.000,00
248	1026265038	VERUSS FRALLYA CORREA RUIZ	6000200676772	PROY-APTO 319	\$ 2.500.000,00
249	79996867	CARLOS GIOVANNI GAITAN QUINTERO	6000200676762	PROY-APTO 306	\$ 500.000,00
250	1010176936	MILLER DUVIN GARCIA ROJAS	6000200676763	PROY-APTO 305	\$ 500.000,00
251	52447112	EMILCEN SIERRA MELO	6000200783789	PROY-APTO 705	\$ 2.000.000,00
252	52363181	FRANCY CATHERINE BARDON RODRIGUEZ	6000200676765	PROY-APTO 408	\$ 1.000.000,00
253	1001171786	JOSE LEONARDO AGUIRRE MORA	6000200676764	PROY-APTO 303	\$ 1.700.000,00
254	1022389951	JUAN CARLOS MARTIN RODRIGUEZ	6000200783790	PROY-APTO 311	\$ 1.000.000,00



N	CEDULA	NOMBRE	ENCARGO	APTO	VALOR CONSIGNADO
255	1010235987	INGRID TATIANA GOMEZ RUIZ	6000200783799	PROY-APTO 420	\$ 1.000.000,00
256	1032470239	ANGIE JULIETH GARZON SANCHEZ	6000200783820	PROY-APTO 508	\$ 1.000.000,00
257	23926507	SANDRA PATRICIA PEREZ LOPEZ	6000200783791	PROY-APTO 308	\$ -
258	1031174405	ANDRES FELIPE CORREAL HERNANDEZ	6000200783793	PROY-APTO 401	\$ 1.000.000,00
259	79945042	FABIO ANDRES HUMAR JARAMILLO	6000200783822	PROY-APTO 1622	\$ -
TOTAL					\$ 5.397.321.875,98

Dada en Bogotá D. C., al veintitrés (23) día del mes de Noviembre del dos mil veintitrés (2023), a solicitud del FIDEICOMITENTE


CAROL MILENA PEREZ PERALTA
 Gerente de Fiducia Inmobiliaria
 Fiduciaria Bogotá. S.A.

HALV



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

779
777

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TORRE FARFALA
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 396
 DIRECCIÓN: CL. 10 30 73
 CONSTRUCTORA: KUMAN SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 30/11/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACIÓN PROFUNDA CON PILOTES PREEXCAVADOS PARA TORRE Y CIMENTACIÓN SUPERFICIAL CON ZAPATAS Y VIGAS DE AMARRE PARA PLATAFORMA PARQUEADEROS

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES TIPO KELLY

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

INDUSTRIALIZADA MUROS Y PLACA EN CONCRETO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

FACHADAS EN LADRILLO A LA VISTA Y MUROS EN CONCRETO CON PINTURA TIPO GANIPLAST

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

PARA MUROS DIVISORIOS INTERIORES

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

DRYWALL PARA MUROS DIVISORIOS

2.5. PAÑETES

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

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:

MUROS EN CONCRETO CON PINTURA TIPO GRANIPLAST Y MUROS EN LADRILLO A LA VISTA

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS ENCHAPADOS EN CERÁMICA

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO IMPERMEABILIZADO

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

EN REJA TUBULAR

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

SUBTERRANEO EN CONCRETO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	4 ascensores con parada en cada piso habitable y cubierta transtable
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 gimnasio semidotado
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	espacio para sauna
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	dos para residentes y uno para visitantes
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	veintidos
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	para zonas comunes
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA****4.1.1. CLOSET** SI NO

Características y materiales a utilizar:

C



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

EL CURADOR URBANO 4 DE BOGOTÁ D.C ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.1.1.4 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el Decreto 595 de 2017, la Resolución 821 de 2019, el Decreto Distrital 344 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante referencia 11001-4-21-1680 de octubre 29 de 2021 la sociedad KUMAN S.A.S, identificada con NIT 901.074.426-1, representada legalmente por el señor MAURICIO ENTRENA MUTIS, identificado con cedula de ciudadanía No. 88.205.951, actuando en calidad de fideicomitente del Fideicomiso BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTÁ, constituido sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 50C-2048561, CHIP AAA0268HFNN, con nomenclatura CL 10 30 73 (Actual), solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, Arquitecto MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado "TORRE FARFALA".
2. Que los linderos y área del predio corresponden a los indicados en el plano topográfico identificado con código topográfico 004201005023, aprobado a través del oficio No 2021EE4086 del 17 de febrero de 2021 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en concordancia con la información contenida en los títulos de propiedad.
3. Que el predio objeto de la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización se localiza en el área urbana situada en la Unidad de Planeamiento Zonal 108 ZONA INDUSTRIAL, reglamentada mediante el Decreto 317 del 26 de julio de 2011, Sector Normativo 1, Subsector de Usos II y Subsector de Edificabilidad B, en Área Industrial, Zona Industrial, con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.
4. Que el predio objeto de solicitud se encuentra al interior de la Urbanización denominada "Avenida Cundinamarca" manzana D, lotes 7, 8, 9, 10, 11 y 12 de conformidad con la información contenida en el plano Urbanístico 149/4-1.
5. Que de conformidad con el Decreto 621 de 2016 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones", modificado parcialmente por el Decreto 595 de 2017, el predio objeto de solicitud se encuentra cobijado bajo dicha reglamentación.
6. Que adicionalmente el predio cuenta con Resolución 0820 del 23 de mayo de 2019, *Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin" de la Localidad de Puente Aranda".*



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

7. Que de conformidad con la Resolución 821 del 26 de diciembre de 2019 "Se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rñn" ubicado en la localidad de Puente Aranda".
8. Que según el artículo 6 del Decreto 621 de 2016, modificado parcialmente por el artículo 3 del Decreto 595 de 2017, los predios que se incorporan al tratamiento de Renovación Urbana por virtud del citado Decreto, para poder acceder a la edificabilidad adicional, deben cumplir la totalidad de las siguientes condiciones:
 1. Contar con un Área de predio original o englobado mínima de 1.500 m² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 630 m², cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros. (Ver Anexo Gráfico 4)
 2. Tener un frente mínimo de 35 metros contra la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) o sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín). Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico 2, 2A, 4 y 4A)
 3. Tener un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral, corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial. (Ver Anexo Gráfico 2, 2A, 4 y 4A)
 4. El (los) predio (s) objeto de la licencia urbanística está (n) sujeto (s) a las siguientes condiciones de colindancia:
 - a) Escenarios permitidos de predio o predios colindantes:
 - i. Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobados el área original mínima de 1.500 m², cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 32 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 630 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros. (Ver Anexo Gráfico 5)
 - ii. Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplan con las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.
 - iii. Predio o predios con edificaciones de carácter permanente que cumplan o no las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.
 - iv. Predio o predios con condición de permanencia del uso dotacional establecida en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, que cumplan o no las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo (...)



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

9. Que el predio objeto de solicitud cumple con las condiciones citadas anteriormente, por lo tanto, pueden acceder a una edificabilidad adicional.
10. Que el artículo 23 del Decreto 621 de 2016, establece que "Como quiera que los proyectos que cumplan con las condiciones establecidas en los artículos 5 y 6 del presente Decreto, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público y vías mediante la entrega de suelo en sitio, deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan o modifiquen (...). El trámite puede hacerse de manera conjunta con las demás clases de licencia urbanística aplicables (...)."

11. Que el numeral 3, del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015, norma vigente en el momento de radicación de la solicitud, establece:
"Reurbanización: Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se regulara adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.

En el caso de que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana".

12. Que el artículo 24 del Decreto 621 de 2016 establece:
"Las cargas urbanísticas contempladas en el presente Decreto surgen con el propósito que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida dentro del reparto de cargas y beneficios, establecido entre las condiciones normativas y las necesidades de soportes urbanos en el contexto inmediato de los proyectos permitidos. Las cargas urbanísticas que deben asumir los respectivos proyectos son las siguientes:

1. De generación de espacios públicos peatonales;
2. De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del presente Decreto;
3. De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados".

13. Que, de conformidad con lo citado anteriormente, el predio objeto de solicitud provee únicamente cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, para lo cual el numeral 2 del artículo 25 del Decreto 621 de 2016 establece:

"Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales. Las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales son las siguientes: (Ver Anexos Gráficos 26 y 27):

1. Sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) y la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante.

2. En los siguientes escenarios, se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita, en sobreanchos de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas. Las plazoletas deberán tener un área mínima de 100 m² y deben ser cuadradas o deben poderse inscribir dentro de un cuadrado. Cuando se plantee plazoleta localizada en la esquina de la manzana, el lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 del lado mayor de la plazoleta o deben poderse inscribir dentro de un rectángulo con esas características.

a. Cuando el área cedida de que trate el primer numeral sea menor al 20% del área original del predio o predios, o;

b. Cuando no exista el requerimiento establecido en el numeral debido a que en la actualidad ya exista la dimensión igual o mayor a 12 metros contados a partir del sardinel existente, o;

c. Cuando la manzana no tenga frente directo sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) o sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) (...).

14. Que el artículo 26 del Decreto 621 de 2016 establece que:

"Se debe ceder gratuitamente a favor del Distrito Capital el área que se requiere para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, el cual debe ser diseñado, dotado y construido. El área a ceder en sobre ancho de andén cuenta dentro del 20% que trate el artículo precedente, sin perjuicio que, por el cumplimiento de la condición establecida en el presente artículo, el área a ceder resulte mayor al del área original del predio (...).

15. Que para acogerse a la edificabilidad adicional de que trata el Decreto 621 de 2016, modificado parcialmente por el Decreto 595 de 2018, se cederá un área equivalente a 540,81 m² distribuidos así: a). Sobreancho de andén sobre la KR 31 de 239,96 m² b). Sobreancho de andén sobre la CI 10 de 201,10 m², y c). Una plazoleta para completar el 20 % del área de cesión con un área de 100,09 m². Adicionalmente el proyecto contempla una cesión adicional de 1,95 m² para la Malla Vial Local Vía V-6 Carrera 31; para un total de cesión de 542,76 m².

16. Que toda vez que el predio objeto de solicitud no tiene frente a las intersecciones de la Malla Vial Arterial delimitadas bajo la convención "A" en los planos No. 1, 2, 3, 4 y 5, según el artículo 10 del Decreto 621 de 2016, la altura máxima permitida corresponde a 84,00 metros y veinte (20) pisos.

17. Que de acuerdo con el Plano No. 3 que forma parte del Decreto Distrital 190 de 2004, denominado AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza ALTA-MEDIA, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-.

18. Que de acuerdo con el Plano No. 4 que forma parte del Decreto 190 de 2004, el cual cuenta con actualización por medio de la Resolución No. 0858 del 26 de julio de 2013, denominado AMENAZA POR INUNDACIÓN, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza ALTA-MEDIA, por lo que de



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Fuente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requerirá concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-.

19. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo urbanístico en referencia, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes de los predios, mediante oficios 22-4-00186, 22-4-00187, 22-4-00189, 22-4-00185, 22-4-00188, 22-4-00190 del 14 de enero de 2022 éstos últimos publicados en la página web de la Curaduría con fecha 24 de enero de 2022 y 22-4-00610 del 26 de enero de 2022, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno sobre el particular.
20. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las presentes licencias urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron al expediente fotografías de la valla con la información requerida, el día 5 de noviembre de 2021, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo exista pronunciamiento alguno al respecto por parte de terceros.
21. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la Urbanización denominada AVENIDA CUNDINAMARCA, la SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (S.D.P) le asignó el No CU4PA1494-2.
22. Que el Plano que contiene la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto denominado "TORRE FARFALA", cumple con las líneas de demarcación indicadas en el plano topográfico mencionado, así como con las normas del Decreto 190 de 2004, el Decreto 621 de 2016, la Resolución 821 de 2019 y demás normas aplicables al tratamiento de Renovación Urbana.
23. Que en aplicación del artículo 25 del Decreto 821 de 2019 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin" ubicado en la localidad de Fuente Aranda y se dictan otras disposiciones", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y con el "Estudio Técnico Comparativo de Norma Para Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía" del 27 de mayo de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, el citado plan parcial NO configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 621 de 2018, modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 595 de 2017, no se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, pues no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área del Plan Parcial, al corresponder al existente en la Unidad de planeamiento Zonal No. 108 Zona Industrial.
24. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Urbanización denominada AVENIDA CUNDINAMARCA, ha sido tramitado de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable la propuesta de este proyecto.

En virtud de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

RESUELVE

CAPÍTULO I. LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

Aprobar la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 50C-2048561 y CHIP AAA0268HFNN, con nomenclatura CL 10 30 73 (Actual) de la Localidad de Puente Aranda, Proyecto denominado TORRE FARFALA, de la urbanización denominada AVENIDA CUNDINAMARCA cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en el Plano identificado con el No CU4PA149/4-2, que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar el plano que contiene la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado TORRE FARFALA de la urbanización denominada AVENIDA CUNDINAMARCA, distinguido con el número CU4PA149/4-2, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, cuyos segundos originales reposan en el archivo de dicha entidad.

Parágrafo: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación la incorporación de la siguiente nota en el plano Urbanístico No. 149/4-1: "Este plano fue reemplazado y sustituido parcialmente por el plano No. CU4PA149/4-2, en lo que se refiere a la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto denominado TORRE FARFALA de la Urbanización denominada AVENIDA CUNDINAMARCA ubicado en la manzana D, lotes 7, 8, 9, 10, 11 y 12".

ARTÍCULO 3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Dirección
Área Predio Original
Folio de Matrícula Inmobiliaria
Chip del predio

Calle 10 No. 30 - 73
2.696,20 M2
50C - 2048561
AAA0268HFNN



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN

Área Predio Original	2.696,20 M2
Área cesión sobreanchos andén KR 31	239,56 M2
Área cesión sobreanchos andes CL 10	201,16 M2
Área cesión Plazoleta	100,09 M2
Área total Cesiones	440,72 M2
Cargas Urbanísticas Malla Vial Local	1,95 M2
Área Predio Resultante	2.153,44 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No CU4PA149/4-2 que se adopta mediante la presente Resolución.

CAPÍTULO II. VIGENCIA - TITULARES

ARTÍCULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización será de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables hasta por doce (12) meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTÍCULO 5. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Establecer como titular y como profesionales responsables de la licencia otorgada por el presente acto administrativo a:

- **TITULAR:** KUMAN S.A.S, identificada NIT 901.074.426-1, representada legalmente por el señor MAURICIO ENTRENA MUTIS, identificado con cedula de ciudadanía No. 88.205.951, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso BODEGAS DEL RHIN FIDUBOGOTÁ.
- **URBANIZADOR RESPONSABLE:** RICARDO ANZOLA RUEDA, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.488.320 y matrícula profesional 25202-31224 CND.
- **ARQUITECTA PROYECTISTA:** MAGDA ALEJANDRA VARGAS CHAVES, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.809.914 y matrícula profesional A25172004-52809914.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

CAPÍTULO III. DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 6. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 821 de 2019, en el Decreto Distrital 621 de 2016 modificado parcialmente por el Decreto Distrital 595 de 2017. En lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

6.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

El Subsistema Vial está conformado por los tramos de vías de la malla vial local y sus correspondientes perfiles, que se encuentran adyacentes al ámbito del Pla Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin" y que se identifican en el Plano No. 1/1 "Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales", las cuales responden a las condiciones definidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016 y deben considerar los siguientes lineamientos:

- 6.1.1. Sobre las vías locales se debe garantizar un andén mínimo de cinco (5) metros de ancho.
- 6.1.2. Se deberá asegurar que los perfiles de las vías sean los indicados en el Plano No. 1/1 "Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales", y adicionalmente que se cumpla con las condiciones y acciones de mitigación indicados en el concepto emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP mediante los oficios nos 3-2018-18532 del 7 de septiembre de 2018 y 3-2019-06053 del 15 de marzo de 2019 en los siguientes términos:
 - 6.1.2.1. Garantizar la maniobrabilidad de los vehículos pesados, propios de la actividad industrial en la zona, mediante radios de giro de las vías aledañas, de acuerdo con el vehículo de diseño presentado (Camión de 3 ejes).
 - 6.1.2.2. Adecuación del acceso vehicular y previsión de cupos de estacionamiento conforme a los requerimientos normativos y de atención de demanda presentados en el análisis de movilidad.
 - 6.1.2.3. Prever un diseño logístico y operativo al interior del predio que permita garantizar la no acumulación de colas en el acceso del proyecto, y la mayor independencia operativa entre los tráficos generados por el uso comercial y residencial, manteniendo la disposición de cupos privados residenciales en el sótano y el número de estacionamientos destinado para el uso comercial en el primer piso.
 - 6.1.2.4. Adecuación de rampas, vados, cebras e implementación de reductores de velocidad en las intersecciones de la Carrera 31 por Calle 9 y Calle 10 por Av. Carrera 30, garantizando la convivencia de todos los actores viales del sector.
 - 6.1.2.5. Adecuación de la infraestructura vial aledaña al proyecto de modo que se garanticen las condiciones de operación y circulación vehicular de acuerdo con lo que se defina en el plan de manejo de tránsito, y mantener las condiciones de seguridad dentro del área de influencia



REFERENCIA: 11001-4-21-1686

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

general del Plan Parcial, comprendida: por el norte, por la Calle 12; por el sur la Av. de los Comuneros (Calle 6), por el oriente la Av. Ciudad de Quito (Carrera 30) y por el occidente la Av. Carrera 32

- 6.1.2.6. En cuanto a los diseños de señalización, propuestas de mitigación para peatones, continuidad de trayectorias de los diferentes actores viales, urbanismo, y estacionamientos propuestos para residentes y visitantes, podrán ser objeto de modificación o complementación, teniendo en cuenta los requerimientos de la Secretaría Distrital de Movilidad, así como del Taller del Espacio Público, en temas de espacio público peatonales, durante etapas posteriores.

Nota 1: Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el capítulo 4 - "Accesibilidad al medio físico" del Decreto Nacional 1077 de 2015. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

6.2. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las facilidades y/o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

6.3. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Para la expedición de las licencias urbanísticas se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos que se indican a continuación:

SERVICIO PÚBLICO	ENTIDAD QUE CONCEPTUÓ	OFICIOS DE FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS Y CONDICIONES TÉCNICAS
Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB - ESP	Oficio de factibilidad 30100-2017-0967/ S-2017-246165 del 5 de diciembre de 2018.
		Conceptos técnicos n.º SDP 1-2018-45457 del 13 de agosto de 2018, 1-2019-13009 del 5 de marzo de 2019, 1-2019-19279 del 26 de marzo de 2019 y 1-2019-22059 del 8 de abril de 2019.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Energía Eléctrica – Servicio de Alumbrado Público – Distribución de Alumbrado Público	Codensa S.A. ESP	Certificado de disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso n.º 00173576 del 14 de febrero de 2018.
		Concepto técnico n.º SDP 1-2019-19469 del 28 de marzo de 2019. Los desarrolladores deberán tramitar ante CODENSA S.A. E.S.P. las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red.
Gas Natural	Gas Natural S.A. ESP	Disponibilidad de prestación de servicio NEDS-6791-2018 del 22 de mayo de 2018
		Conceptos técnicos n.º SDP 1-2018-47863 del 23 de agosto de 2018 y 1-2019-12324 del 1 de marzo de 2019
Telecomunicaciones	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB	Concepto técnico contenido en el oficio DCIRP-OIEP1047-2017 (220170042870) del 11 de octubre de 2017.
		Conceptos técnicos n.º SDP 1-2018-44122 del 6 de agosto de 2018 y 1-2019-11010 del 25 de febrero de 2019
Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos	Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y en el Plan Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos y sus decretos complementarios y modificatorios.	

Nota 1. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 "Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postera y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información" de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

6.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin", responden a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016 respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial local, tal y como se indica en el Cuadro General de Área contenido en el artículo 7 del presente Decreto.

6.5. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL

Se debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- 6.5.1. El diseño de la red de andenes y la plazoleta deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016; la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, adicione o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el Plano No. 1/1 "Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales" que hace parte integral del presente acto administrativo.
- 6.5.2. En las licencias urbanísticas se deberán incorporar las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-6610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- 6.5.3. **Accesibilidad.** Se deben generar rampas en los accesos vehiculares a parqueaderos, que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.
- 6.5.4. **Arborización y paisajismo.** El tratamiento de arborización del espacio público debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. o las que las modifiquen, deroguen o sustituyan.
- 6.5.5. **Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas.** Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen, en el evento de requerirse, y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del presente Plan Parcial. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

6.6. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

De conformidad con lo señalado por los artículos 27 y 28 del Decreto Distrital 621 de 2016, el cumplimiento del equipamiento comunal público corresponde a cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, cuyo valor debe ser pagado directamente al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, tal como se dispone en el artículo 20 del Decreto Distrital 621 de 2019 en concordancia con el artículo 27 del Decreto Distrital de 621 de 2016 modificado parcialmente por el Decreto Distrital 565 de 2017.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

6.7. USOS DEL SUELO PERMITIDOS

De conformidad con el artículo 14 del Decreto Distrital 621 de 2016 los usos permitidos en el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin", de conformidad con lo establecido en el Art 7 del Decreto Distrital 621 de 2016, corresponden a los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal y en este caso corresponden a:

CATEGORIA DEL USO	ESCALA CASIFICACION Unidades/m ²
Vivienda VIS	Multifamiliar
Comercio Comercio Vecinal, Actividad económica limitada en comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m ²)	Vecinal

6.8. INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 4 del Decreto Distrital 595 de 2017, los índices de ocupación y construcción son los definidos en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (m ²)
Área del predio y lindero original	2.696,20
Área del predio y lindero resultante	2.153,44
IC Máximo permitido (ICm)	6.00
IC Básico (ICb) – UPZ – 108 Zona Industrial – Decreto Distrital 317 de 2011	3.00

6.9. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Las normas volumétricas aplicables al PPRU "Bodegas del Rhin" son las siguientes:

6.9.1. ALTURA MÁXIMA

Acorde con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Distrital 621 de 2016, adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017, la altura máxima permitida es de ochenta y cuatro (84,00) metros y veinte (20) pisos.

6.9.2. FACHADAS

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 621 de 2016, en la generación de una plataforma continua de mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior.

6.9.3. AISLAMIENTOS Y EMPATES

Aplican las disposiciones de los artículos 12 modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017, y los artículos 13 y 14 del Decreto Distrital 621 de 2016.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Raurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

6.9.4. VOLADIZOS

Aplican las disposiciones del artículo 16 del Decreto Distrital 621 de 2016.

6.9.5. RAMPAS Y ESCALERAS

No podrán ocupar los andenes y deberán respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

6.9.6. DENSIDAD HABITACIONAL

En función de la estructura de espacio público propuesta en el área delimitada del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin", de acuerdo con el concepto de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá no. 1-2019-22059 de 6 de abril de 2019, el número máximo de viviendas que se puede desarrollar sin sobrepasar el índice máximo de construcción y la altura permitida es de cuatrocientas unidades (400).

6.9.7. HABITABILIDAD

Son condiciones de habitabilidad son las establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 621 de 2016.

6.9.8. NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS

La exigencia de los estacionamientos en función de lo definido en el Cuadro Anexo No. 4 del POT (Decreto 190 de 2004), es la siguiente:

VIVIENDA
Parqueos Privados (para VIS y VIP: 1 X cada 8 viviendas)
Parqueos Visitantes (para VIS y VIP: 1 X cada 18 viviendas)
COMERCIO
Parqueos privados Comercio vecinal (para comercio: 1 X cada 250 m2)
Parqueos Visitantes Comercio vecinal (para comercio: 1 X cada 35 m2)
PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
1 X C/30 Estacionamientos entre privados y visitantes

6.9.9. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 621 de 2016 en materia de sótanos y semisótanos, y accesibilidad vehicular.

6.10. CARGAS URBANISTICAS PLAN PARCIAL

Las cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin" corresponden exclusivamente a lo dispuesto en los artículos 24, 26 y 27 del Decreto Distrital 621 de 2016, deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio del inmueble incluido en su ámbito de delimitación, y se especifican en el siguiente cuadro:



REFERENCIA: 11001-4-21-1880

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

CARGAS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREAS
CARGAS URBANÍSTICAS	542.76
CARGA URBANÍSTICA MALLA VIAL LOCAL	1.95 m ²
Vía V-6 Carrera 31	1.95 m ²
CARGA URBANÍSTICA ESPACIO PÚBLICO	540.81
Sobre anchos de andén (Carrera 31 y Calle 10)	440.72 m ²
Plazoleta	100.09 m ²
Cargas Urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados	8.059,20 m ²

Respecto de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, de conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 821 de 2016 se deben aplicar las siguientes condiciones, las cuales aplican de forma acumulativa y progresiva:

Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de I.C. final propuesto (ICO)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (Ica)
Entre el I.C. Básico e I.C., menor o igual a 6.0	0.053 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 6.0 y menor o igual a 7.5	0.047 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 7.5 y menor o igual a 9.0	0.051 veces el valor de referencia del predio

Nota 1. Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular y realizada la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Nota 2. El pago de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional será liquidado al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de la licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto 821 de 2016. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajuste o cambios en los beneficios del plan parcial adoptado mediante el Decreto Distrital 821 de 2019.

Nota 3. El presupuesto de costos contenido en el Documento Técnico de Soporte es indicativo y deberá ser precisado por el titular al momento de la ejecución de las obras correspondientes a las cargas. En todo caso el valor de las obras, de formulación y gestión del Plan Parcial aprobado mediante el Decreto 821 de 2019 será responsabilidad exclusiva del interesado. Los costos definitivos no implican modificaciones o ajustes al citado plan parcial.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

6.11. NORMAS DE ACCESIBILIDAD, AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1618 de 2013, Ley 361 de 1997, la Ley Nacional 1287 de 2009, los Decretos Nacionales 1060 de 2003, 1536 de 2005, Decreto 1801 de 2016, las NTC 4139 de 1997, 4140 de 1997, 4144 de 1997, 4201 de 1997 y aquellas normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

6.11.1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007).

6.11.2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la entidad competente.

Así mismo se deberá tener en cuenta que los andenes y sobrepavos de andén deben ser diseñados, dotados, construidos y entregados de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del Decreto 621 de 2016.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

6.12. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 190 de 2004, y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Renovación Urbana Decreto 621 de 2016 modificado parcialmente por el decreto 565 de 2017, complementadas por el Decreto Distrital 190 de 2004.
- Resolución 821 de 2019, por la cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin".
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 1003 de 2000, 190 de 2004.
- Entrega de Zonas de Cesión Al Distrito Capital: Decreto 545 de 2016 y artículos 275 y 476, numeral 10; del Decreto 190 de 2004, artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y artículo 12.5 del Decreto 821 de 2019.

6.13. NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL.

Se atenderá lo consignado en los oficios SDA 2019EE64670 del 20 de marzo de 2019 radicado ante la SDP bajo el oficio n.º 1-2019-21294 del 4 de abril de 2019 y el alcance con radicado SDA No. 2019EE8309 del 23 de abril de 2019 radicado ante la SDP bajo el oficio No. 1-2019-33674 del 21 de mayo de 2019, mediante los cuales se concede concepto favorable al proyecto.

Nota. El responsable determinado por la Secretaría Distrital de Ambiente deberá atender los requerimientos para el manejo adecuado a los residuos de demolición RCD de la infraestructura actual.

CAPÍTULO IV. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.

ARTICULO 7°. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y EL TITULAR.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia de Urbanización, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente los siguientes y cuyo incumplimiento comportaría condición resolutoria de este acto administrativo:

- Formular los estudios y efectuar las obras de recuperación morfológica y/o mitigación de riesgos cuando éstos se requieran.
- Ejecutar las obras de urbanización y saneamiento en general, con sujeción a los proyectos técnicos que aprueben las empresas prestadoras de servicios públicos y el IDU, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
- Ejecutar y entregar las obras a cargo del urbanizador responsable sobre las zonas de cesión obligatorias al Distrito Capital de acuerdo a lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 545



REFERENCIA: 11001-4-21-1688

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- de 2016. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de una póliza. La constitución de esta póliza se deberá protocolizar con la Escritura Pública de constitución de la urbanización (Artículo 3° del Decreto 502 de 2003).
- Solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
- Constituir la Póliza de garantía de estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas para la reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 545 de 2016.
- Se deberá dar cumplimiento al Decreto 520 de 2013, referente a cargas, descargas, transporte, almacenamiento y disposición final de Escombros con su respectivo programa relativo al manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia esta Resolución y de acuerdo con lo estipulado en la misma.
- Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 180540 del 30 de marzo de 2010 emitido por el Ministerio de Minas y Energía con respecto a Reglamento técnico de Iluminación y Alumbrado público RETILAP.
- Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura con respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico, así como a las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 y el artículo 57 de los Decretos citados, como requisito previo a la iniciación de las obras.
- Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público (andenes, entre otros) cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las disposiciones de las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano, o la norma que los derogue, modifique o sustituya.
- Conforme lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 621 de 2016, corresponde al titular de la licencia urbanística elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto, y Alcantarillado de Bogotá EAAB - ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el fin que esta entidad defina la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.
- Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 351 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.
- Se deberá dar cumplimiento a lo definido en la Resolución 90708 de 2013 por la cual se expide el



REFERENCIA: 11001-4-21-1630

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL. 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Se deberá dar cumplimiento a lo definido en las Resoluciones 5405 del 2018 y 6993 del 2020 por la cual se expide el reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones, RITEL

Así mismo en concordancia con lo definido en los artículos 20 y 21 del Decreto Distrital 821 de 2019 y artículos 24 y 27 del Decreto Distrital 821 de 2016 en concordancia con el artículo 6.10 del presente Acto Administrativo, se podrá acceder a beneficios urbanísticos adicionales en los predios cumpliendo con la obligación de pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados de acuerdo con las condiciones allí señaladas.

Para lo cual el urbanizador responsable deberá cumplir con lo definido en el artículo 28 del Decreto Distrital 821 de 2016 que establece:

"El valor correspondiente al pago compensatorio en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, será recaudado directamente por el Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, conforme al procedimiento interno establecido para el efecto por parte del Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD. El interesado podrá optar por las siguientes formas de pago:

1. Pago total, es decir por el cien por ciento (100%) del monto liquidado.
2. Pago diferido. Al momento de solicitar la liquidación del monto de la compensación, el interesado debe indicar que opta por el pago diferido, caso en el cual la liquidación contemplará las condiciones de plazo, número de cuotas y el valor de cada una, según Los formatos y procedimientos adoptados por las entidades administradoras de los fondos compensatorios. En todo caso, el interesado debe realizar un pago inicial no inferior al 50% del monto liquidado.

Parágrafo 1. La certificación sobre los montos recaudados por estos conceptos será expedida por el IDRD. Las entidades administradoras de los fondos, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes enviarán a las Curadurías Urbanas que expidieron las respectivas licencias y a la Secretaría Distrital de Planeación un reporte del recaudo efectuado por este concepto de ambas formas de pago.

Parágrafo 2. Una vez ejecutoriada la liquidación de que trata el artículo 13 del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte —IDRD hará entrega de la misma al Curador Urbano respectivo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, para efectos de que se incorpore este valor en el acto mediante el cual se expide la licencia como una obligación a cargo del titular de la misma.

El valor del pago compensatorio deberá cancelarse según la forma de pago establecida, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia. Esta condición será incorporada en la licencia urbanística, indicando claramente que la falta de pago de la compensación por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística.

Parágrafo 3. Es obligación del Curador Urbano enviar al IDRD, según corresponda, una copia de la licencia ejecutoriada en la cual se ordena el pago compensatorio, con el objeto de que se lleve el control correspondiente por parte de esta entidad"



REFERENCIA: 11001-4-21-1580

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda; y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARTÍCULO 8°. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

"La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1°. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARTÍCULO 9°. LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el inciso anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 10°. CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
- Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y esta Curaduría Urbana podrá proceder a revocar la licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- Bajo ningún pretexto podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí establecido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

CAPÍTULO V. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 11. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

En aplicación del artículo 25 del Decreto 821 de 2019 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin" ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 362 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y con el "Estudio Técnico Comparativo de Norma Para Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía" del 27 de mayo de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, el citado plan parcial NO configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 595 de 2017, no se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, pues no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área del Plan Parcial, al corresponder al existente en la Unidad de planeamiento Zonal No. 108 Zona Industrial.



REFERENCIA: 11001-4-21-1680

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0282 del 30 de marzo de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado "TORRE FARFALA" de la urbanización AVENIDA CUNDINAMARCA, ubicado en la CL 10 30 73 de la Localidad de Puente Aranda, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

CAPITULO VI, DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.

ARTÍCULO 12º. DOCUMENTACIÓN

Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de Licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado TORRE FARFALA, radicados bajo la referencia 11P001-4-21-1680 del 29 de octubre de 2021.
2. El Plano de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, aprobado bajo el número No CU4PA149/4-2 y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-21-1680.

Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de Urbanización que se conceden mediante la presente Resolución.

CAPÍTULO VII DE LA EJECUTORIA

ARTÍCULO 13º. EJECUTORIA

La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en Bogotá, D.C., hoy



ARQ MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria: 20 ABR 2022
Arquitecta : Ma. Teresa Legos Cuervo
Abogada : Alexandra Landetta

RESOLUCION 11001-4-23-0433 Y

FECHA DE EXPEDICION: 27-feb.-2023 FECHA DE EJECUTIVA: 23 MAY 2023

RADICACION: 03-ago.-2022 DEBIDA FORMA: 03-ago.-2022

CL 10-80 73 (ACTUAL)

El Director Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1017 de 2015, el Decreto 1844 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia...

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICION TOTAL en el predio urbano, ubicado en uso: 3, lote (trazo en la circunscripción CL 10-80 73 (ACTUAL) - Cinc...

1. MARCO NORMATIVO. Table with columns: 1.1 Ley / Decreto / Resolución, 1.2 Norma (Zona Industrial), 1.3 Sector Normativo, 1.4 Usos, 1.5 Edificio, 1.6 Actividad, 1.7 Tratamiento, 1.8 Zona, 1.9 Micro-zonificación.

2. ANTECEDENTES

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 Nombre del edificio o proyecto: TORRE FARFALA-VIS. 3.2 Cat. I, IV. Table with columns: Descripción uso, Escala, No. Unidades, Pisos / Regio, Visit / Públicos.

4. CUADRO DE ÁREAS

Table with columns: Proyecto Arquitectónico, Áreas Construidas, Área Nueva, Área de Retiro, Aplicación, Subtotal, Adecuación, Modificación, Retiro, Total.

5. EDIFICABILIDAD

Table with columns: 5.1 Volumétrica, 5.2 Equipamiento General Privado, 5.3 Elem. Relacionados con Espacio Público, 5.4 Tipología y Aislamientos, 5.5 Anclamiento, 5.6 Estructuras.

6. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (1) / Memoria Relator Batimetría (1) / Estudios de Soledad (1) / Memoria de Cálculo (2) / Planos Estructurales (6) / Detalle elementos no estructurales (2)

7. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

VIGENCIA Y PRORROGA. LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE TRENTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE NOVE (9) MESES...

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Contra el presente Acto Administrativo proceso el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación...

APROBACION CURADOR URBANO - LRA MAURO BAQUERO CASTRO

Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Proyectos, Vo. Bo. División Grupo, FIRMA CURADOR. Includes signatures and official stamps.



CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACIÓN

PAGINA

11001-4-22-1816

2

RADICACIÓN

DEBIDA FORMA

03-ago.-2022

03-ago.-2022

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente exija.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Cuando se trate de licencia de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1795 de 2015. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se exponen durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de potestades autónomas en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra al cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 569 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbánica.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 55 a 65 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 74 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2985 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18266 del 15 de mayo de 2014 expedida por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP, Decreto 500 de 2009).

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 15 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración de impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que aplica primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.