



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>URBAN CHICO S.A.S</b>		2. Identificación Número <b>NIT 901.418.841-1</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>GLADYS EDITH APONTE GOMEZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>CC. 40.029.007</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2021102</b>
6. Dirección <b>CRA 47 A # 96 - 41 OFICINA 608</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>contactenos@areacuadrada.com</b>	
		8. Teléfono <b>2961500</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>URBAN CHICO</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>136 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>TV 20 # 94 A 36</b>		13. Localidad - UPZ <b>Chapinero - UPZ 97 CHICO LAGO</b>	
14. Estrato <b>5</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>181</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>20-Sept-2021</b>	Curaduría <b>5</b>	17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>20-Sept-2021</b>	Curaduría <b>5</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>1.235,52</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>8.108,71</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>8.108,71</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0098YJDM / AAA0098YJEA</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-597578 / 50C-113645</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>4% \$ 787.114.160</b>		27. Indique la fecha aprobada de entrega del proyecto. <b>30-abr.-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Fecha <b>11 Oct 2022</b>	Notaría <b>11 Oct 2022</b>
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Fecha <b>11 Oct 2022</b>	Notaría <b>11 Oct 2022</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>	Escritura número <b>458</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>	Contrato <b>30-oct.-2020</b>
		Fecha <b>30-oct.-2020</b>	Vigencia <b>30-ene.-2022</b>

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que 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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° <b>400020220052</b>	FECHA <b>22 MAR 2022</b>
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>12 ABR 2022</b>	
 <b>GLADYS EDITH APONTE GOMEZ</b> 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	

Observaciones:

### IMPORTANTE:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220106452453099579

Nro Matrícula: 50C-113645

Página 1 TURNO: 2022-5878

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:46:58 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-11-1972 RADICACIÓN: 1971-4153 CON: DOCUMENTO DE: 01-03-1971

CODIGO CATASTRAL: AAA0098YJEACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO N 3 MANZANA 49 URBANIZACION EL CHICO NORTE LIMITADA CON 965.39 VARAS CUADRADAS LINDA POR EL NORTE EN 34.32 METROS, CON CALLE 95; POR EL ORIENTE EN 18 METROS CON EL LOTE N4 DE LA MISMA MANZANA, POR EL SUR EN 34.32 METROS CON EL LOTE N. 2 DE LA MISMA MANZANA Y POR LE OCCIDENTE EN 18 METROS CON LA CARRERA 20.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 95 19A 47 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 95 19A-47 LOTE 3 MANZANA 49 URBANIZACION EL CHICO NORTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-09-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5151 del 21-08-1961 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$34,754.04

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA.

A: DELGADO DE DELGADO ESTHER

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-03-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 695 del 22-02-1966 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DELGADO DE DELGADO ESTHER

A: DELGADO DE SCHIEMANN CARMEN

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220106452453099579

Nro Matrícula: 50C-113645

Pagina 2 TURNO: 2022-5878

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:46:58 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-09-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4092 del 29-08-1967 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$130,000

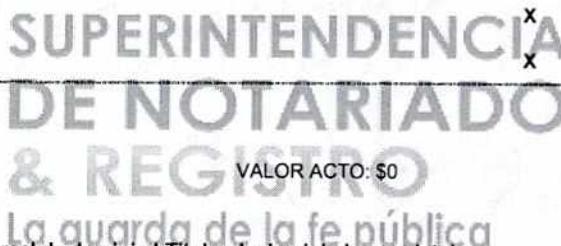
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DELGADO DE SCHIEMANN CARMEN

A: GONGORA DANIEL

A: LEYVA DE GONGORA BLANCA



ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-09-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3011 del 26-06-1970 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GONGORA DANIEL

DE: LEYVA DE GONGORA BLANCA

A: CARDENAS GARCIA CARLOS

A: MOLANO DE CARDENAS ELISA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-12-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5950 del 18-11-1970 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$230,700

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CARDENAS GARCIA CARLOS

DE: MOLANO DE CARDENAS ELISA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-12-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5950 del 18-11-1970 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 14 A/OS

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

DE: CARDENAS GARCIA CARLOS

DE: MOLANO DE CARDENAS ELISA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-08-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3789 del 20-08-1973 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$230,700



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

**Certificado generado con el Pin No: 220106452453099579**

**Nro Matrícula: 50C-113645**

Pagina 3 TURNO: 2022-5878

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:46:58 AM

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

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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: CARDENAS GARCIA CARLOS**

**A: MOLANO DE CARDENAS ELISA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 21-08-1973 Radicación: 1973-

Doc: ESCRITURA 3789 del 20-08-1973 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: CARDENAS GARCIA CARLOS**

**A: MOLANO DE CARDENAS ELISA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-01-1990 Radicación: 2942

Doc: ESCRITURA 6217 del 01-12-1989 NOTARIA 25 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CARDENAS GARCIA CARLOS

**A: CARDENAS MOLANO GEORGINA**

CC# 35465117 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 16-11-1993 Radicación: 8933

Doc: ESCRITURA 2407 del 20-08-1993 NOTARIA 44 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDENAS MOLANO GEORGINA

**A: INVERLON LIMITADA**

CC# 35465117

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 28-06-1996 Radicación: 1996-57840

Doc: ESCRITURA 3283 del 06-06-1996 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION ESCRITURA PUBLICA 2407 DEL 20-08-93 NOT. 44 DE SANTAFE DE BOGOTA, CLAUSULA 3A. LITERAL B) RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220106452453099579

Nro Matrícula: 50C-113645

Pagina 4 TURNO: 2022-5878

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:46:58 AM

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

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

A: CARDENAS MOLANO GEORGINA

CC# 35465117

A: INVERLON LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-06-1996 Radicación: 1996-57844

Doc: ESCRITURA 3285 del 06-06-1996 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 100 TRADICION TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE

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

DE: INVERLON LIMITADA

NIT# 8000143996

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO A D M - SANTILLANA 95

X NIT. 8605313153

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-12-2004 Radicación: 2004-112998

Doc: OFICIO 138819 del 19-11-2004 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA 15108239

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

DE: DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS SUBDIRECCION DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD UNIDAD DE COBRANZAS GRUPO COACTIVO 2004-EE127222

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.FIDEICOMISO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-03-2005 Radicación: 2005-26026

Doc: OFICIO EE-30696 del 17-03-2005 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0771 CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA NO. 15108239

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS

X 8300538122

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-02-2009 Radicación: 2009-11167

Doc: ESCRITURA 3591 del 01-10-2008 NOTARIA 35 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTILLANA 95

A: GOMEZ GOMEZ ANTONIO JOSE

CC# 10239936 X

A: SPATARO MENESES ANGELA INES

CC# 31903139 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220106452453099579 Nro Matricula: 50C-113645 Pagina 5 TURNO: 2022-5878

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:46:58 AM "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-03-2015 Radicación: 2015-26095

Doc: ESCRITURA 458 del 18-03-2015 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

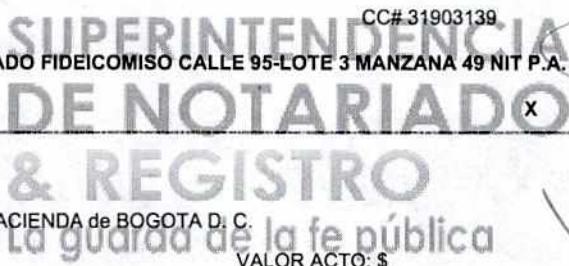
ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: GOMEZ GOMEZ ANTONIO JOSE CC# 10239936

DE: SPATARO MENESES ANGELA INES CC# 31903139

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 95-LOTE 3 MANZANA 49 NIT P.A. 830.053.812-2



ANOTACION: Nro 016 Fecha: 01-03-2016 Radicación: 2016-15708

Doc: OFICIO EE6214 del 05-02-2016 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 14-08-2020 Radicación: 2020-40088

Doc: OFICIO 20EE26670 del 04-08-2020 UNIDAD ADMINISTRATIVA CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA

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

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-IN1177 Fecha: 12-02-2007

MATRIZ NO EXISTENTE EXCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL34.C2006-IN1177

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

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

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2003-7933 Fecha: 04-08-2003

SE CORRIGE NOMBRE DE PATRIMONIO AUTONOMO A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO A D M - SANTILLANA 95 Y EL NIT SE INCLUYE EN PARTICIPACION. C2003-7933 CDG. ABOG. JSC /AUX27.

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220106452453099579**

**Nro Matrícula: 50C-113645**

Pagina 6 TURNO: 2022-5878

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:46:58 AM

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

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

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

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-5878**

**FECHA: 06-01-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Salazar*  
?

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220106227453099578

Nro Matrícula: 50C-597578

Pagina 1 TURNO: 2022-5879

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:47:00 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-04-1981 RADICACIÓN: 81024761 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 23-03-1981

CODIGO CATASTRAL: AAA0098YJDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO QUE HIZO PARTE DE URBANIZACION EL CHICO NORTE, SITUADO EN EL COSTADO ORIENTE DE LA CARRERA 20 ENTRE LA ZONA VERDE PARALELEA A LA LINEA DEL FERROCARRIL Y LA CALLE 95 CON UNA EXTENSION SUPERIFICIARIA DE 965.39 VARAS 2 Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 34.32 METROS CON EL LOTE NO. 3 DE LA MISMA MANZANA, ORIENTE: EN 18.00 METROS CON EL LOTE NO. 1 DE LA MISMA MANZANA, SUR: EN 34.32 METROS CON EL LOTE NO. 1 DE LA MISMA MANZANA, OCCIDENTE: EN 18.00 METROS CON LA CARRERA 20.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) KR 20 94A 36 (DIRECCION CATASTRAL)

3) TV 20 94A 36 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TRANSVERSAL 20 #94-76 /78 /80

1) CALLE 95 94-76 LOTE 2 MANZANA 49 URBANIZACION ELL CHICO NORTE LTDA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-03-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1238 del 09-03-1960 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$40,836

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA.

A: ARENA SERRANO OLIVERIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-1961 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5146 del 02-09-1961 NOTARIA 4A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$87,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



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

**Certificado generado con el Pin No: 220106227453099578**

**Nro Matrícula: 50C-597578**

Pagina 2 TURNO: 2022-5879

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:47:00 AM

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

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

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

DE: ARENAS SERRANO OLIVERIO

CC# 16381 X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-10-1961 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5146 del 02-09-1961 NOTARIA 4A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 20 AIOS

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

DE: ARENAS SERRANO OLIVERIO

CC# 16381 X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-07-1981 Radicación: 1981-57812

Doc: ESCRITURA 3035 del 29-05-1981 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: ARENAS SERRANO OLIVERO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-07-1981 Radicación: 1981-57812

Doc: ESCRITURA 3035 del 29-05-1981 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: ARENAS SERRANO OLIVERIO**

CC# 16381

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-05-1997 Radicación: 1997-42600

Doc: ESCRITURA 8193 del 28-12-1995 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$188,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: ARENA SERRANO OLIVERIO

**A: ARENAS BERCHENALL CRISTHIAN OLIVER ALEJANDRO**

CC# 3229403 X

**A: ARENAS BIRCHENALL IVONNE MARCELA**

CC# 35458340 X

**A: ARENAS DE BRESCIANI MARTHA ISABEL ANA DE LAS MERCE**

CC# 21068206 X

**A: ARENAS DE VARGAS CAROLINA**

CC# 35466723 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220106227453099578

Nro Matrícula: 50C-597578

Pagina 3 TURNO: 2022-5879

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:47:00 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-05-1997 Radicación: 1997-42600

Doc: ESCRITURA 8193 del 28-12-1995 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE: ARENAS BERCHENALL CRISTHIAN OLIVER ALEJANDRO

CC# 3229403 X

DE: ARENAS BIRCHENALL IVONNE MARCELA

CC# 35458340 X

DE: ARENAS DE BRESCIANI MARTHA ISABEL ANA DE LAS MERCE

CC# 21068206 X

DE: ARENAS DE VARGAS CAROLINA

CC# 35466723 X

A: ARENAS SERRANO OLIVERIO

CC# 16381

A: BIRCHENALL DE ARENAS INES



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-05-1997 Radicación: 1997-42601

Doc: ESCRITURA 1107 del 03-03-1997 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION NOMENCLATURA EN CUANTO A QUE EN LA E. P. 8193 DE 1995 NOT. 6 BTA. SE ESTABLECIO ESTA Y CATASTRO LO RATIFICO.

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

A: ARENA SERRANO OLIVERIO

A: ARENAS BERCHENALL CRISTHIAN OLIVER ALEJANDRO

CC# 3229403

A: ARENAS BIRCHENALL IVONNE MARCELA

CC# 35458340

A: ARENAS DE BRESCIANI MARTHA ISABEL ANA DE LAS MERCE

CC# 21068206

A: ARENAS DE VARGAS CAROLINA

CC# 35466723

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-05-2011 Radicación: 2011-41428

Doc: ESCRITURA 837 del 31-03-2011 NOTARIA 44 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: ARENAS SERRANO OLIVERIO

CC# 16381

DE: BIRCHENALL DE ARENAS INES

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-05-2011 Radicación: 2011-41428

Doc: ESCRITURA 837 del 31-03-2011 NOTARIA 44 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARENAS BERCHENALL CRISTHIAN OLIVER ALEJANDRO

CC# 3229403



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

Certificado generado con el Pin No: 220106227453099578

Nro Matrícula: 50C-597578

Pagina 4 TURNO: 2022-5879

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:47:00 AM

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

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

DE: ARENAS BIRCHENALL IVONNE MARCELA

CC# 35458340

DE: ARENAS DE BRESCIANI MARTHA ISABEL ANA DE LAS MERCE

CC# 21068206

DE: ARENAS DE VARGAS CAROLINA

CC# 35466723

A: CANOGA GARDEN CONSTRUCCIONES S.A.S

NIT# 8002073125X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-08-2012 Radicación: 2012-79114

Doc: ESCRITURA 1360 del 02-08-2012 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,815,671,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SOLUCION O PAGO EFECTIVO: 0165 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SOLUCION O PAGO EFECTIVO

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

DE: CANOGA GARDEN CONSTRUCCIONES S.A.S

NIT# 8002073125

A: SOLAR ING S.A.S.

NIT# 9005304255X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-05-2015 Radicación: 2015-36202

Doc: ESCRITURA 274 del 09-03-2015 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SOLAR ING S.A.S.

NIT# 9005304255

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 2 MZ 49 NIT 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-02-2016 Radicación: 2016-14357

Doc: OFICIO EE4226 del 29-01-2016 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-10-2016 Radicación: 2016-86410

Doc: OFICIO 50758 del 04-10-2016 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 14-08-2020 Radicación: 2020-40088



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

Certificado generado con el Pin No: 220106227453099578

Nro Matrícula: 50C-597578

Pagina 5 TURNO: 2022-5879

Impreso el 6 de Enero de 2022 a las 10:47:00 AM

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

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

Doc: OFICIO 20EE26670 del 04-08-2020 UNIDAD ADMINISTRATIVA CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13,14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA ESTE Y OTRO.

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

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 23-03-2019  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-6608 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
- Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-3525 Fecha: 31-03-2011  
SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD, VALE. JSC/AUXDEL36/C2011-3525.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-5879 FECHA: 06-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**FONDO DE INVERSION COLECTIVA: TAG\_NUMERO\_ENCARGO**

<b>Fiduciaria</b>	<b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A.</b> , sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría Décima de Cali.
<b>Fideicomitente Desarrollador</b>	<b>URBAN CHICÓ S.A.S.</b> , sociedad identificada con NIT 901.418.841-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y con matrícula mercantil 3294528.
<b>Proyecto</b>	<b>URBAN CHICÓ</b>
<b>Patrimonio Autónomo</b>	<b>FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49</b>
<b>Inmueble</b> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm <sup>2</sup> Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada TAG_AREA_PRIVADA m <sup>2</sup> Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.

**INFORMACION BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO**

<b>BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO</b>	<b>Identificación</b>	<b>Dirección</b>	<b>Teléfono</b>
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

1.1 Que la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre los lotes de terreno ubicados en la Carrera 20 No. 94 A 36 y en la Calle 95 No. 19 A-47 de la ciudad de Bogotá, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-113645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

1.2 Que mediante documento privado de fecha TREINTA (30) de OCTUBRE de DOS MIL VEINTE (2020), se celebró la modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, mediante el cual se desarrolla el PROYECTO.

1.3 Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, a través del cual se desarrolla el PROYECTO, es la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S.

1.4 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de EL PROYECTO.

1.5 El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

1.6 EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que le(s) hace EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el propósito de que a la terminación del proyecto EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR le(s) haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49 y del FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49 le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.

1.7 Para los anteriores efectos, EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ALIANZA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

1.8 EL FIDEICOMISO tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario que realizará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para todos los efectos contractuales denominado EL PROYECTO, en los lotes de terreno descritos en el numeral 1.1 anterior, cuyos linderos están señalados en las escrituras públicas mediante las cuales los lotes le fueron transferidos al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49 y al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y aceptadas por EL BENEFICIARIO DE AREA en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta EL BENEFICIARIO DE AREA, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que es del mismo.

1.9 Dado que EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que le(s) corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

relación a los demás derechos y obligaciones propios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49.

**1.10 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

1.11 EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, para quien ostente la calidad de tal; contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.

**1.12 En razón a que URBAN CHICÓ S.A.S. ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR contrae para con EL BENEFICIARIO DE AREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.**

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

**PRIMERA PARTE  
CARTA DE INSTRUCCIONES**

TAG\_TERCERO\_NOMBRE

actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido de la modificación integral del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, de fecha treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) **(el "Contrato"), respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo,** a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49., por parte de la sociedad Área Cuadrada Constructores S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S. (el "Fideicomitente" o el "Beneficiario Condicionado"), la cual adelanta bajo su propia cuenta y riesgo el Proyecto Inmobiliario denominado URBAN CHICÓ (el "Proyecto"), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir una unidad inmobiliaria relacionada en el encabezado de este documento, razón por la cual, mediante la presente carta **INSTRUYO IRREVOCABLEMENTE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("FIDUCIARIA" o "ALIANZA"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes:

**INSTRUCCIONES IRREVOCABLES:**

1. Recibir los aportes correspondientes al valor del inmueble de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este contrato. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la FIDUCIARIA. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con ALIANZA, los recursos entregados no serán aplicados al Proyecto, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (el "Fondo") administrado por la FIDUCIARIA.

3. Poner a disposición del Fideicomitente, los dineros entregados y administrados en el Fondo junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos (las "Condiciones") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el Contrato. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las Condiciones señaladas en la presente carta, o (ii) si las mencionadas Condiciones no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el Fideicomitente se tendrá como Beneficiario Condicionado de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las Condiciones.

4. Las Condiciones a ser acreditadas por el Fideicomitente dentro del término dispuesto en el Contrato son:

4.1 La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO tanto del inmueble fideicomitado, como del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que hace parte del Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49.

4.2 La existencia de encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, esto el equivalente a 82 unidades inmobiliarias y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se haya reservado para sí.

4.3 La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.

4.4 La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

4.5 La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y certificada por el INTERVENTOR.

4.6 Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.

4.7 La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.

4.8 La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

4.9 Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice las modificaciones necesarias al contrato de fiducia constitutivo del Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49, para que se realicen todas las actuaciones, diligencias y gestiones necesarias sobre el inmueble propiedad de dicho fideicomiso y sobre el cual se llevará a cabo el desarrollo del proyecto, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

4.10 Que los INMUEBLES en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.

4.11 La entrega del Certificado de Tradición y Libertad de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que ALIANZA como vocera del Fideicomiso Inmobiliario Calle 95 Lote 3 Manzana 49 y del Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49, es la única propietaria. La fecha de expedición de dichos certificados no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.

4.12 La entrega de un estudio de títulos del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS.

4.13 Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos ENCARGANTES, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO, en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

4.14. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ostente el CIENTO POR CIENTO (100%) de los derechos fiduciarios del fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49.

**5. Declaro Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el Fideicomitente, y que serán éstas (las Condiciones) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del Proyecto (Banco) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las Condiciones.**

**6. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el Beneficiario Condicionado podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del Proyecto. Así mismo, el Beneficiario Condicionado accederá a los rendimientos producidos por mis(nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.**

**7. El Fideicomitente se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto.**

**8. Las Condiciones deben acreditarse en el término de QUINCE (15) meses contados a partir de la celebración de la modificación integral del contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso Inmobiliario Calle 95 Lote 3 Manzana 49, término que se prorrogará automáticamente por QUINCE (15) meses más.**

**9. Si no se acreditan las Condiciones en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), ALIANZA restituirá a mi(nuestro) favor o pondrá a mi(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo. En consecuencia, se deberá realizar el giro de los recursos correspondientes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidos dichos recursos. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) sido notificado(s) de la no acreditación de las Condiciones, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos por mi(nosotros) entregados junto con sus rendimientos.**

**10. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del Fondo, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.**

**11. Me reservo el derecho de solicitar al Fideicomitente el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito, sin perjuicio de que se cause la sanción que se estipula más adelante.**

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

12. El Fideicomitente directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presenta mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 2 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicada en la parte inicial de la presente carta, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente en ese sentido.

13. Con ocasión de las causales de desistimiento contempladas en los numerales 11 y 12 anteriores, autorizo(amos) a que se me(nos) descuente el diez por ciento (10%) del valor de la unidad inmobiliaria, y que dicha suma sea entregada al Beneficiario Condicionado.

14. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del Fideicomitente, la FIDUCIARIA girará tales sumas de dinero dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del Fideicomitente, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el Fondo Abierto Alianza abra una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

15. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

**DECLARACIONES**

**PRIMERA:** Conozco(conocemos) que el punto de equilibrio del **Proyecto** fue establecido directamente por el Fideicomitente, sin participación de ALIANZA, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **Proyecto**.  
**SEGUNDA:** Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que ALIANZA como sociedad o como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Fideicomitente suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las Condiciones.

**TERCERA:** Conozco (conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **Contrato**.

**CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del **Proyecto** será única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomitente, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **Proyecto**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**QUINTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las Condiciones, y ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **Proyecto**, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del **Proyecto**, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente.

Conforme a lo anterior, el Fideicomitente es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del **Proyecto** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

**SEXTA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**SÉPTIMA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del Fondo, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), y que en dicho Fondo serán invertidos los aportes que entregue(mos).

**OCTAVA:** Autorizo(amos) al Fideicomitente para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el Contrato de fiducia a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

**NOVENA:** Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de ENCARGANTE(S): (i) que la Fiduciaria me(nos) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A que sí se cumplen las Condiciones, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Beneficiario Condicionado. (iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Beneficiario Condicionado, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Beneficiario Condicionado, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las Condiciones dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

**DÉCIMA:** Cualquier modificación que altere las Condiciones definidas en el Contrato deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los encargantes, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del Proyecto. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el numeral 4.2. del numeral cuarto de la presente carta. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación.

**DÉCIMA PRIMERA:** La presente carta de instrucciones contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Manifiesto (manifestamos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del Fideicomitente.

**DÉCIMA TERCERA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ENCARGANTE: (i) Realizar los aportes al Fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo 2, (ii) a no entregar sumas de dinero al Fideicomitente, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último, mientras se cumplen las Condiciones, (iii) obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del Fideicomitente para la celebración de cesión de los derechos derivados de la inversión en el Fondo y (iv) actualizar la información requerida por ALIANZA, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

**DÉCIMA CUARTA:** Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

**DÉCIMA QUINTA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del Fideicomitente, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

**DÉCIMA SEXTA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del Fideicomitente, copia del Contrato y de la presente Carta de Instrucciones.

**SEGUNDA PARTE**

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE  
95 LOTE 3 MANZANA 49**

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**PRIMERA: VINCULACIÓN:** Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE AREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49 y como vocera del FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49, sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este contrato y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada unidad inmobiliaria del PROYECTO es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, EL BENEFICIARIO DE AREA no adquirirá el carácter de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Por su parte el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se ha obligado a destinar los recursos que le sean entregados por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA incrementarán el FIDEICOMISO y quedarán afectos al objeto del mismo.

**EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE  
COMPRAVENTA**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este contrato, tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio en fiducia el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. EL BENEFICIARIO DE AREA acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL BENEFICIARIO DE AREA. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el BENEFICIARIO DE AREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el PROYECTO URBAN CHICÓ estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**PARÁGRAFO TERCERO.** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantiza a EL BENEFICIARIO DE AREA que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia éste contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en este contrato, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.**

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

todo caso el plazo para que LOS BENEFICIARIOS DE AREA puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman EL PROYECTO. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL BENEFICIARIO DE AREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO.

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

**PARAGRAFO OCTAVO:** Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mi entregados sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, yo seré registrado como Fideicomitente Beneficiario del FIDEICOMISO a través del cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lleva a cabo el desarrollo del PROYECTO.

**SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA:** EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49 y al FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de URBAN CHICÓ S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49 y el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

**TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

LOTE 3 MANZANA 49 y como vocera del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49, por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por EL BENEFICIARIO DE AREA o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL BENEFICIARIO DE AREA, de acuerdo con lo previsto en este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE AREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto y del cual se deriva la Unidad Inmobiliaria a que hace referencia este contrato.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y del BENEFICIARIO DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL BENEFICIARIO DE AREA por la prórroga que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR le conceda.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública ALIANZA no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dará aviso escrito, por correo electrónico o por correo certificado a la dirección de EL BENEFICIARIO DE AREA, señalada en la primera hoja de este documento.

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de ALIANZA o de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, huelga del personal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**PARÁGRAFO CUARTO:** La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

**PARAGRAFO QUINTO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato **EL BENEFICIARIO DE AREA se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, en el evento en que EL BENEFICIARIO DE AREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la boleta de entrada a registro, en todo caso el BENEFICIARIO DE AREA desde ya autoriza al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará al BENEFICIARIO DE AREA el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al BENEFICIARIO DE AREA los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.**

**En todo caso, si llegado el tercer mes en que el BENEFICIARIO DE AREA debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO un sanción equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble.**

**El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL BENEFICIARIO DE AREA desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de ALIANZA, sea prueba plena del monto de la obligación.**

**PARAGRAFO SEXTO:** De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL BENEFICIARIO DE AREA en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en este contrato. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL BENEFICIARIO DE AREA y un representante del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL BENEFICIARIO DE AREA ha recibido los inmuebles y que FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL BENEFICIARIO DE AREA no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de EL BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del BENEFICIARIO DE AREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de EL BENEFICIARIO DE AREA.**

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y son responsabilidad de éste.**

**QUINTA: GASTOS:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al EL BENEFICIARIO DE AREA; el faltante, si existiere, será cubierto por EL BENEFICIARIO DE AREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula EL BENEFICIARIO DE AREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por EL BENEFICIARIO DE AREA serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMISO.

**SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio. Igualmente desde la mencionada fecha será de cargo de EL BENEFICIARIO DE AREA cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a ALIANZA a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por EL BENEFICIARIO DE AREA, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

**SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL BENEFICIARIO DE AREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de conformidad con la ley. EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

**OCTAVA: REMUNERACIÓN:** ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra ALIANZA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este contrato, EL BENEFICIARIO DE AREA o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a ALIANZA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

**NOVENA: VIGENCIA:** El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de EL PROYECTO.

**DÉCIMA: TERMINACIÓN.** Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO DE ÁREA.
5. Por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA en la entrega de los aportes indicados en este contrato.
6. Por encontrarse el BENEFICIARIO DE AREA incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente

**DÉCIMA PRIMERA- CESIÓN:** EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y aceptación de ALIANZA.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

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

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA** declara(n) conocer y aceptar que:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
4. EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta conoce de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. LOS BENEFICIARIOS DEÁREA manifiestan conocer y aceptar que podrá presentar peticiones, quejas o reclamos ante ALIANZA con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web:[www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).
5. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

- (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
6. Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREPERATIVO o de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS durante el PERIODO OPERATIVO.
  7. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada periodo semestral calendario.
  8. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mí adquiridos en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) que la Fiduciaria me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A ser registrado como acreedor beneficiario del presente encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de BENEFICIARIO DE AREA. (iii) a que me sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49 y del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.

9. Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el en el Anexo 2. (ii) a no entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último (iii) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados, (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.

**DECIMA QUINTA: TERMINACION ANTICIPADA.** Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- EL BENEFICIARIO DE AREA se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en el aparte denominado **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES** de que trata este documento, caso en el cual procederá el descuento de la suma que corresponda al porcentaje indicado en el parágrafo segundo de esta cláusula. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR respecto de la mora del BENEFICIARIO DE AREA, y FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- EI BENEFICIARIO DE ÁREA no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del EL BENEFICIARIO DE AREA en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.
- Cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta de manera expresa y escrita su intención de desistimiento al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- La muerte del BENEFICIARIO DE AREA, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en el parágrafo segundo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En los casos anteriores, EL FIDEICOMITENTE – DESARROLLADOR debidamente facultado por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en virtud de la suscripción del presente contrato, procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria respecto del cual se hallaba vinculado BENEFICIARIO DE AREA que ha desistido o se entiende desistido conforme a esta cláusula. Por su parte, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE AREA desistido menos la suma correspondiente al porcentaje establecido en el parágrafo segundo de esta cláusula, con el fin de que ALIANZA proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA. En caso que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no aporte dichos recursos dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al día en que



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya desistido o se entienda desistido, y siempre y cuando se haya vinculado un nuevo beneficiario de área respecto de la unidad inmobiliaria correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realización de la mencionada devolución, ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que se entienda que el BENEFICIARIO DE ÁREA desiste de su vinculación conforme a esta cláusula, salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del BENEFICIARIO DE ÁREA, este último autoriza a que se le descuente el diez por ciento (10%) del valor del inmueble, por concepto del ejercicio del derecho a desistir de su vinculación, y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del BENEFICIARIO DE ÁREA el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que acaezca el evento bajo el cual se entienda que existe un desistimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Para todos los efectos contractuales y legales el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

PARÁGRAFO TERCERO: Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la FIDUCIARIA girará tales sumas de dinero dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA se entenderá instruida por este documento para que aperture una inversión a mi(nuestro) nombre en el Fondo Abierto Alianza, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

**DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente EL BENEFICIARIO DE AREA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al diez por ciento

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

(10%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

Parágrafo Primero: Para todos los efectos contractuales y legales EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, , así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) (el "Contrato de Fiducia"), del cual declaro haber recibido una copia, mediante el cual se dio lugar al Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49.

DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una (s) unidades inmobiliarias.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la etapa operativa del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. El documento de ABC de negocios fiduciarios y la cartilla de negocios fiduciarios, se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

		Link de Acceso Directo
--	--	------------------------



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	
Cartilla Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/home/SFC%20cartilla%20Negocios%20Fiduciarios">www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios</a>	<a href="http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0">http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0</a>
ABC Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/educación%20financiera/ABC%20Negocios%20Fiduciarios">www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios</a>	<a href="http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%28%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192">http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%28%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192</a>

- **Que durante el periodo preoperativo establecido en el contrato fiduciario que rige el FIDEICOMISO y en la primera parte del presente contrato, los recursos por mi entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co, por lo tanto el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el periodo preoperativo del Proyecto, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mi entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las Condiciones de Giro dicho riesgo quedará en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conforme a lo previsto en la segunda parte del presente contrato.**

**VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de el FIDEICOMISO y a cargo de BENEFICIARIOS DE AREA, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

**VIGESIMA PRIMERA:** Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato en todas sus partes ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

TAG\_TERCERO\_NOMBRE

TAG\_TERCERO\_NUMERO\_IDENTIFICACION

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**



**Alianza**  
Fiduciaria

—  
T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá, Colombia

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

XXXXXXXXXXXX  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRE COSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG_CUOTA_INICIAL
<b>Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al BENEFICIARIO DE ÁREA.</b>	TAG_TOTAL_FINANCIACION

**PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO**

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CU OTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VA LOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FE CHA

**La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a los BENEFICIARIOS DE AREA, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49.**

**DURACIÓN PERIODO OPERATIVO: VEINTIOCHO (28) meses, a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO, prorrogables por una sola vez por motivos de fuerza mayor o de caso fortuito debidamente acreditados.**

Direcciones para notificaciones:

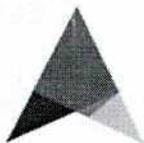
LA FIDUCIARIA: Carrera 15 No. 82-99, Bogotá D.C.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Carrera 12 A No. 134 B 09. e-mail: [contactenos@areacuadrada.com](mailto:contactenos@areacuadrada.com)

EL BENEFICIARIO DE AREA o FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO: indicada al inicio del presente contrato.

Será responsabilidad de EL BENEFICIARIO DE AREA comunicar por escrito a ALIANZA y al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cualquier cambio de dirección.

LA FIDUCIARIA,



**Alianza**  
Fiduciaria

T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá, Colombia

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

XXXXXXXXXXXXX  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL (LOS) BENEFICIARIO DE AREA

TAG\_TERCERO\_NOMBRE

TAG\_TERCERO\_NUMERO\_IDENTIFICA  
CION

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

REPÚBLICA DE COLOMBIA

XXXXXXXXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ. D.C.

ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

CLASE(S) DE ACTO(S)

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
1005	TRANSFERENCIA A TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE APOORTE EN FIDUCIA MERCANTIL	\$X.XXX.XXX
0855	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	\$XX.XXX.XXX

OTORGANTES

TRADENTE: -----

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 800.142.383-7  
 EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO  
 AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49

NIT 860.531.315-3

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/BENEFICIARIO: -----

URBAN CHICÓ S.A.S. NIT 901.418.841-1

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: -----

DE BANCO XXXXXXXX. NIT. XXXXXXXX

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3

EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO  
 AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49

B: BENEFICIARIO DE ÁREA C.C. XXXXXXXXX

NIT 860.531.315-3

**INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO**

**MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** 50N-113645 Y 50N-597578 -----

**CEDULA(S) CATASTRAL(ES):** 008315-15-04-000-000000 y 008315-19-03-000-000000-----

**UBICACIÓN DEL PREDIO:** URBANO (X) RURAL ( ) -----

**APARTAMENTO XXX;** DE SAN ROQUE, URBANIZACIÓN EL CHICÓ NORTE LIMITADA Y LOTE DE TERRENO No 2 MANZANA 49 URBANIZACIÓN EL CHICÓ NORTE LIMITADA, UBICADOS EN LA CALLE 95 No 19ª-47, SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante el despacho de la **NOTARÍA XXXXXXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL,** cuya Notaria

se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----

-----**ACTO I - TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE** -----

-----**BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** -----

Compareció: **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, y Quien actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero 1986, otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjuntan para que formen parte integral de la presente escritura pública, entidad que actúa única y exclusivamente en el presente acto como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN**

**INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49 Y DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49** modificado mediante otrosí integral al contrato de Fiducia Mercantil de Administración suscrito el día veintidós (22) de junio de dos mil veintiuno (2021), (en adelante el "Tradente" o el "Fideicomiso Lote Urban Chico") constituido mediante escritura pública número cuatrocientos cincuenta y ocho (458) del dieciocho (19) de marzo de dos mil quince (2.015), otorgada en la Notaria Cuarenta y Dos (42) de Circulo Notarial de Bogotá D.C., y por la otra, **(2) GLADYS EDITH APONTE GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 40.029.007 expedida en Tunja, actuando en su condición de representante legal de **URBAN CHICÓ S.A.S.**, Nit. **901.418.841-1**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 30 de septiembre de 2020 del accionista único, inscrita el 07 de octubre de 2012 bajo el número 02623451 del libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza comercial denominada URBAN CHICÓ S.A.S, como lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza, quien en adelante se denominará **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR** (en adelante el "Fideicomitente Constructor") del Fideicomiso urban chico, y por la otra **(3) XX** mayor de edad domiciliado en xxxx., identificado con la cédula de ciudadanía número xxxxxx expedida en xxxx, actuando en su condición de beneficiario y quien en adelante se denominará **BENEFICIARIO DE ÁREA** (en adelante el "Beneficiario") y manifestaron que por medio de la presente escritura pública celebran el Acto I - Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil, previas las siguientes: -----

-----**Cláusulas**-----

Primera. Objeto: Por medio del presente instrumento público, el Tradente, en su calidad de propietario fiduciario, transfiere al Beneficiario, a título de beneficio

en fiducia mercantil, el derecho de dominio y la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, material y jurídica que actualmente tiene y ejerce sobre las unidades de dominio privado (en adelante las "Unidades de Dominio Privado") de Urban Chico Propiedad Horizontal, que se detallan por su ubicación, área y linderos a continuación: -----

<b>APARTAMENTO</b>	<b>No</b>	<b>XXX:</b>
XX		
XX		
XX		
XXX. -----		

La(s) Unidad(es) de Dominio Privado se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria **50N-XXXXX**, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Cundinamarca) y las cédulas catastrales individual **00-00-000X-XXXXX-XXX**, respectivamente, asignados por el IGAC.

Parágrafo. Cuerpo Cierto: No obstante, la mención de la cabida y linderos de las Unidades de Dominio Privado, la transferencia se hace como cuerpo cierto, incluyéndose todas las construcciones, servidumbres y usos que acceden a aquellas. Corresponderá al Fideicomitente Constructor, directamente o través de sus tenedores o arrendatarios, adelantar el proceso de adecuaciones internas de la(s) Unidad(es) de Dominio Privado, por su cuenta, costo y riesgo, con total sujeción al procedimiento dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Urban Chico y su adición, y los manuales o reglamentos internos que para el efecto se implementen, especialmente el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo que declara(n) conocer y aceptar. -----

Segunda. Linderos Generales de Urban Chico Propiedad Horizontal. URBAN CHICO, se construyó sobre un lote de terreno con área de sobre **Mil Doscientos Treinta Y Cinco Metros Cuadrados Con Cincuenta Y Dos Decímetros Cuadrados (1.235.52 M2)** alinderados así: **ÁREA:** Mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (1.235.52 m2). Se

determina por los siguientes linderos:

**POR EL NORTE:** 34.32 metros con la Calle 95.

**POR EL SUR:** 34.32 metros con el lote carrera 19 A número 94 A 18.

**POR EL ESTE:** 18.00 metros con el lote carrera 19 número 94 A 35 y 18.00 metros con el lote calle 95 número 19 A 09.

**POR EL OESTE:** 36.00 metros con la transversal 20.

. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-XXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.-----

Tercera. Régimen de Propiedad Horizontal: El Fideicomitente Constructor declara conocer que: (i) las Unidades de Dominio Privado se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal por etapas, que regula de la Ley 675 de 2.001, por haberse constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal de Urban Chico Régimen General mediante escritura pública número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(xxxx) del xxx (xx) de xxxxxx de dos mil xxxxxxxx (xxxx), otorgada en la Notaria xxxxxxxxxxxx (xx) de Bogotá D.C; (ii) la presente transferencia incluye la enajenación del porcentaje del derecho de dominio que en común y proindiviso con los demás copropietarios de Urban Chico, le(s) corresponde a Fideicomitente Constructor sobre los bienes comunes de la copropiedad, determinado por los Coeficientes de Copropiedad asignados a las Unidades de Dominio Privado en la escritura pública de Reglamento de Propiedad Horizontal de Urban Chico (iii) con la entrega de las Unidades de Dominio Privado fueron entregados los bienes comunes esenciales de Urban Chico; y (iv) a partir de la fecha de entrega de las Unidades de Dominio Privado, corresponde a los Beneficiarios de Área el aporte a las expensas comunes de la copropiedad.-----

Parágrafo: Así mismo, a las Unidades de Dominio Privado **APARTAMENTO XXX**, se contará con el derecho al uso de **UN (1)** cupo(s) de parqueo, el uso de los cupos de parqueo estará regulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal

de Urban Chico, sus adiciones y/o reformas y/o en el Manual del Usuario de Urban Chico. -----

Cuarta. Tradición: El lote sobre el cual se levantan la agrupación de vivienda Urban Chico fue adquirido por el Tradente en mayor extensión, mediante escritura pública número xxxxxxx (xxxx) del xxx (xx) de xxx de dos mil xxxxxxx (2.022) otorgada en la Notaria xxxxxx(72) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., instrumento a través del cual, el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso **CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49** y el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso **CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**, administrados por Alianza Fiduciaria S.A., otorgó el acto de englobe, sobre los lotes de terreno **LOTE 3 MANZANA 49 y LOTE 2 MANZANA 49**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-113645 Y 50N-597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, respectivamente. Las edificaciones, construcciones o mejoras levantadas en Urban Chico fueron ejecutadas por el Fideicomitente Constructor, con cargo a los recursos del Fideicomiso **LOTE 2 MANZANA 49**, de conformidad con la licencia de construcción aprobada y las regulaciones contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil. -----

Parágrafo: El Fideicomitente Constructor, en su calidad de Constructor y bajo la administración de la Fiduciaria, desarrolló el proyecto Urban Chico sometido a Propiedad Horizontal, en ejecución de la Modificación Integral al contrato de Fiducia Inmobiliaria de fecha treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020), de conformidad con la licencia de construcción aprobada mediante (i) Resolución número xxxxxxx (xxx) expedida el xxx (xx) de xxx de dos mil xxxxx (2022), ejecutoriada el xxxx (xx) de xxx de dos mil xxxxx (2022), expedida por la Curaduría Urbana No xx de Bogotá. -----

Quinta. Saneamiento y Libertad: Las Unidades de Dominio Privado objeto de la presente transferencia, no han sido transferidas por la Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso **LOTE 3 MANZANA 49**, a favor de terceros, y declara que su transferencia se hace libre de inscripciones tales como medidas



derivarse de la suscripción del presente instrumento público, bien sea de entrega o de forma de pago, por lo que la transferencia del derecho real de dominio de las Unidades de Dominio Privado a favor del Fideicomitente Constructor, se otorga firme e irresoluble. -----

Octava. Paz y Salvo: Las Unidades de Dominio Privado se encuentran a paz y salvo por los gastos relacionados con impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional, municipal o departamental, cuotas de administración, liquidados hasta la fecha de firma del presente instrumento y servicios públicos. Corresponderá al Beneficiario cualquier concepto liquidado desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública. Teniendo en cuenta que las Unidades de Dominio Privado fueron entregadas, las instalaciones y conexiones internas de las Unidades de Dominio Privado a servicios públicos correrán por cuenta, costo y riesgo exclusivo del Beneficiario, así como las tasas, derechos, o en general cualquier cobro por conexión que hagan las empresas prestadoras de los mismos. -----

Novena. Entrega: El Beneficiario declara recibida a satisfacción la Unidad de Dominio Privado. Con la entrega de las Unidades de Dominio Privado se entiende entregado el derecho de cuota sobre los bienes comunes que les correspondan a dichas Unidades de Dominio Privado, según Coeficiente de Copropiedad que se asigne en la escritura pública de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal y los bienes comunes esenciales de la copropiedad, de conformidad con la Ley 675 de 2001. -----

-----  
Décima: Costos: Notariales: Los gastos y derechos notariales que se originen con ocasión del otorgamiento del acto de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil serán asumidos por partes iguales entre el Fideicomitente Constructor y el Beneficiario de Área. Inscripción: Los impuestos, gastos y derechos que se originen con ocasión de la inscripción del mencionado acto de transferencia a título de restitución de aporte ante la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bogotá, serán asumidos en partes iguales entre el Fideicomitente Constructor y el beneficiario de Área. *Cancelación Parcial de Hipoteca:* Los gastos y derechos notariales y aquellos que se originen con ocasión de la inscripción del Acto II – Cancelación Parcial de Hipoteca serán asumidos en su totalidad por el Fideicomitente Constructor. -----

Décima Primera. Solicitud: Las Partes solicitan al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, que realice la inscripción del presente Acto I de Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil, en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria(s) número(s) **50N-XXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.-----

Comparece nuevamente el Fideicomitente Constructor, quien manifestó:-----

1. Que acepta que la **ALIANZA FIDUCIARIA** comparece solo en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso **LOTE 3 MANZANA 49** NIT. 860.531.315-3, para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de las Unidades de Dominio Privado materia de la presente escritura pública, en ejecución de la modificación integral al Contrato de Fiducia Mercantil de fecha treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) y la instrucción impartida por el **FIDEICOMITENTE GERENTE ÁREA CUADRADA CONSTRUCCIONES S.A.S.** de fecha XXXXXXXXXXXXXXXX -----

2. Que acepta la transferencia que hace la Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso **LOTE 3 MANZANA 49.**

-----ACTO II – CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA -----

Comparece: **XXXXXXXXXXXXXXXX** quien dijo ser varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX** de **XXXXXXXXXXXXXXXX**, cuyo domicilio es la ciudad de Bogotá D.C, quien obra en su calidad de **XXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXXXX**., establecimiento Bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, en virtud del poder especial otorgado mediante escritura pública número **XXXXXXX (XXXX)** del **XXXXX (XX)**

de XXXXX de dos mil XXXXX (XXXX), otorgada en la Notaría XXXXX (XX) de Bogotá, D.C., documento éste cuya copia se presenta para su protocolización con este público instrumento, en su calidad de Acreedor Hipotecario, manifestó:

-----  
Primero: Que CANCELA LA HIPOTECA respecto a la(s) Unidad(es) de Dominio Privado **APARTAMENTO XXXX**, de Urban Chico, cuya descripción y ubicación se encuentran detalladas en la Cláusula Primera del Acto I - Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil de esta escritura, constituida en mayor extensión por Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso **LOTE 3 MANZANA 49**, a favor de xxxxxxxxxx., mediante escritura pública número seis mil xxxxxxxx (xxxx) del xxxx (xx) de xxxxxx de dos mil xxxxx (xxx) otorgada en la Notaría xxxxxx (xx) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente registrada en el folio matriz 50N- XXXX y en los que de éste se segregaron. -

Segundo: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente cancelación para la(s) Unidad(es) de Dominio Privado liberada(s) se le(s) asigna un valor de la prorrata de **XXXXXXXXXX DE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$XXXXXXXXXX.00)** a cada Unidad de Dominio Privado.

Tercero: Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor del Banco XXXXXXXX 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. -----

Cuarto. Solicitud: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte que realice la inscripción del presente Acto II – Cancelación Parcial de Hipoteca, en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50N- XXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. -----

-----**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA** -----

Firmada fuera del Despacho por el Representante Legal de Alianza Fiduciaria

S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso **LOTE 3 MANZANA 49** y BANCO xxxxxxxx. de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. -----

-----**BASES DE DATOS**-----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley.---

**ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El(los) otorgante(s) SI (  ) NO (  ) acepta(n) con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

**ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Se informa a el(los) compareciente(s) que conforme al Artículo 9º. Decreto Ley 960 de 1970 el (la) Notario(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de la(s) declaración(es) del (los) compareciente(s). En consecuencia, la certeza de la(s) misma(s) se hace bajo su estricta responsabilidad de acuerdo a la ley. Tampoco responde de su capacidad o aptitud legal para celebrar el acto o contrato respectivo. Artículos 35 y 102 del decreto ley 960 de 1970. Igualmente, que debe(n) leer cuidadosamente el

contenido de la presente escritura pública y que cualquier error que implique una nueva escritura de aclaración o modificación si se llegare a presentar deberá ser suscrita por todos el(los) otorgante(s) y los costos que ella genere serán a su cargo.-----

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido este término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

En todo caso tratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. LEÍDA esta escritura en forma legal, el(los) otorgante(s) estuvo(ieron) de acuerdo con ella, la aceptó(aron) en la forma como está redactada y, en testimonio de él(ellos) dan su aprobación y asentimiento, la firma(n) conmigo y ante mí el Notario de todo lo cual doy fé, y por ello lo autorizo. -----

**DE LA NOTARIA XXXXXXXXXXXX (XX) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----**

DERECHOS NOTARIALES DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996, DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013 Y RESOLUCIÓN XXXX DEL XX DE XXXX DE 2022, DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. \$

IVA: \$

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$

CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$ -----

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: -----

**LOS COMPARECIENTES**

TRADENTE,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**C.C. No. XXXXXXXXX**

Quien obra en calidad de Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA., (NIT. 860.531.315-3) sociedad que obra única y exclusivamente como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO **LOTE 3 MANZANA 49.**

**BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**C.C. No. XXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXXXX

**ACREEDOR HIPOTECARIO:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXX

Apoderado Especial del BANCO XXXXXXXXX. con NIT: XXXXXXXXX



Bogotá D.C., 23 de febrero de 2022

Señores  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
Ciudad



Alianza



Fecha 24/02/2022 02:04:17 p.m. (S) B4560691  
Destinatario SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
Remitente FERNEY GIOVANNY BLANCO GASPAR

REFERENCIA: FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49  
COADYUVANCIA PARA DESARROLLO DEL PROYECTO URBAN CHICO

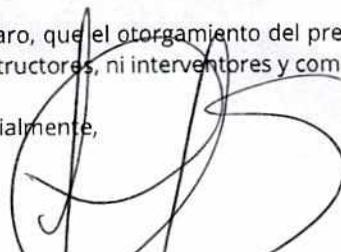
Respetados Señores:

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la superintendencia Financiera, sociedad que para efectos del presente documento obra como vocero del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, por instrucción de la Sociedad URBAN CHICÓ S.A.S., identificada con Nit. 901.418.841-1, quien para estos efectos obra como Fideicomitente Constructor y Promotor, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C113645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

URBAN CHICÓ S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE en los términos del contrato de Fiducia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que el otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto.

Cordialmente,

  
FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL  
C.C. 93.389.382 de Ibagué  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
Actuando única y exclusivamente como vocera del  
Fideicomiso Calle 95 Lote 3 Manzana 49

Elaboro/ Leidy Lilliana Cruz Rubiano  
Revisó/ Ferney Giovanni Blanco Gaspar

Handwritten signature or scribble consisting of several overlapping loops and vertical lines.





Bogotá D.C., 23 de febrero de 2022

Señores  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
Ciudad



Alianza



Fecha 24/02/2022 02:04:45 p.m. (S) B4560696  
Destinatario SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
Remitente FERNEY GIOVANNY BLANCO GASPAR

REFERENCIA: FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 2 MANZANA 49  
COADYUVANCIA PARA DESARROLLO DEL PROYECTO URBAN CHICO

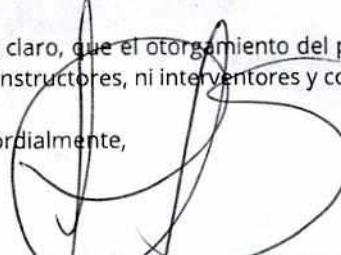
Respetados Señores:

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la superintendencia Financiera, sociedad que para efectos del presente documento obra como vocero del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, por instrucción de la Sociedad AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS., identificada con Nit. 900.518.709-2, quien para estos efectos obra como Fideicomitente Constructor y Promotor, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS., en calidad de FIDEICOMITENTE en los términos del contrato de Fiducia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que el otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto.

Cordialmente,

  
FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL  
C.C. 93.389.382 de Ibagué  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
Actuando única y exclusivamente como vocera del  
Fideicomiso Calle 95 Lote 3 Manzana 49

Ferney  
Giovanni  
Blanco  
Gaspar

Elaboro/ Leidy Lillana Cruz Rubiano  
Revisó/ Ferney Giovanni Blanco Gaspar

Handwritten signature or initials, possibly "KS" or "KS" with a flourish.



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, D.C.  
 OFICINA DE REGISTRO Y CONTROL INMOBILIARIO  
 Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

FORMULARIO PARA CERTIFICACION DE  
 ENTIDAD FINANCIERA

DILIGENCIAR POR LA ENTIDAD FINANCIERA

1- ENTIDAD QUE OTORGA EL CREDITO : BBVA

2- SOLICITANTE DEL CREDITO : ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA  
 DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO  
 CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9

3- NOMBRE O PLAN DEL PROGRAMA : URBAN CHICÓ

4- DIRECCION DEL PLAN O PROGRAMA : TR 20 No. 94 A - 36 Urbanización \_\_\_\_\_

5- NUMERO TOTAL DE UNIDADES DEL PLAN O PROGRAMA : CIENTO TREINTA Y SEIS (136) APARTAMENTOS

CERTIFICO

A. QUE, LA ANTERIOR INFORMACION CORRESPONDE AL CREDITO No 18646 EL CUAL FUE APROBADO EL 04-ene-22  
 DIA Trámite FECHA : \_\_\_\_\_  
 CONSTITUYENDOSE HIPOTECA SEGUN ESCRITURA No : \_\_\_\_\_

NOTARIA \_\_\_\_\_

B. QUE EL COSTO TOTAL DEL PLAN O PROGRAMA ES DE : \$27.577.922.304 EL CUAL SE HA FINANCIADO  
 EL 50% \$14.040.000.000 SIN INCLUIR EL TERRENO.

C. QUE EL SOLICITANTE APORTA EL PORCENTAJE DE CAPITAL NECESARIO PARA GARANTIZAR LA EJECUCION DE LA OBRA

D. QUE EXAMIANDO EL FOLIO DE MATRICULA No. 50C-113645 y 50C-597578 DE FECHA 07-feb-2022  
 EN DONDE CONSTA LA ESCRITURA DE ADQUISICION NUMERO 458 y 274 DE FECHA 18-mar-2015 y 9-mar-2015  
 DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS y  
 DEL MISMO. NOTARIA QUINCE

E. QUE EL BANCO BBVA SE OBLIGA A LIBERAR LOS LOTES Y/O CONSTRUCCIONES QUE S  
 VAYAN ENAJENANDO, MEDIANTE EL PAGO PROPORCIONAL DEL GRAVAMEN QUE AFECTE CADA UNIDAD.

F. QUE LA PRORROTA ANEXA, ES LA CORRESPONDIENTE AL CREDITO EN REFERENCIA.

ANDRES GUILLERMO GORDON  
 NOMBRE FIRMA Y SELLO  
 REPRESENTANTE LEGAL BANCO

11 Marzo de 2022  
 FECHA DE PRESENTACION

  
**ANDRES GUILLERMO GORDON**  
 Gerente Centro Hipotecario Bogotá  
 CENTRO HIPOTECARIO  
 C.C. Carpeta Constructor

**BBVA**

Bogotá, Marzo 11 de 2022

Señores  
**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**  
Departamento de Vivienda  
Ciudad

Estimados Señores:

A petición de los interesados **ALIANZA FIDUCIARIA .A. COMO VOCERA DEL PA DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9**, certificamos el valor de las prorratas para cada uno de los 136 (Ciento Treinta y Seis) Apartamentos , según relación adjunta, del Proyecto "**URBAN CHICO**", ubicado en la Tr 20 No 94 A - 36, nomenclatura perteneciente a Bogotá.

El valor financiado para esta etapa es de \$14.040.000.000.00, sin incluir el valor del lote.

Las prorratas están calculadas en **UVR** y hacia el futuro, éstas deben cubrir lo correspondiente al Capital y los intereses de la Obligación adquirida por el Constructor.

Cordial Saludo



**ANDRES GUILLERMO GORDON**

Gerente Centro Hipotecario Bogotá  
**CENTRO HIPOTECARIO**

C.C. Carpeta Constructor

Anexo: Certificación, Cuadro Prorratas y Comparecencia.  
Copias: Folder Constructor



FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9  
CUADRO DE PRORRATAS

No	APTO	TOTAL ÁREA PRIVADA	PRORRATA
1	201	23,57	\$ 83.750.785
2	202	52,56	\$ 186.760.341
3	203	24,07	\$ 85.527.424
4	204	24,22	\$ 86.060.416
5	205	24,40	\$ 86.700.006
6	206	52,91	\$ 188.003.989
7	207	24,38	\$ 86.628.940
8	208	23,57	\$ 83.750.785
9	209	24,43	\$ 86.806.604
10	210	23,79	\$ 84.532.506
11	211	24,29	\$ 86.309.145
12	212	24,16	\$ 85.847.219
13	213	24,23	\$ 86.095.949
14	214	24,07	\$ 85.527.424
15	215	24,13	\$ 85.740.621
16	216	38,04	\$ 135.166.731
17	217	37,09	\$ 131.791.116
18	301	23,57	\$ 83.750.785
19	302	52,56	\$ 186.760.341
20	303	24,07	\$ 85.527.424
21	304	24,22	\$ 86.060.416
22	305	24,40	\$ 86.700.006
23	306	52,91	\$ 188.003.989
24	307	24,38	\$ 86.628.940
25	308	23,57	\$ 83.750.785
26	309	24,43	\$ 86.806.604
27	310	23,79	\$ 84.532.506
28	311	24,29	\$ 86.309.145
29	312	24,16	\$ 85.847.219
30	313	24,23	\$ 86.095.949
31	314	24,07	\$ 85.527.424
32	315	24,13	\$ 85.740.621
33	316	38,04	\$ 135.166.731
34	317	37,09	\$ 131.791.116
35	401	23,57	\$ 83.750.785
36	402	52,56	\$ 186.760.341
37	403	24,07	\$ 85.527.424
38	404	24,22	\$ 86.060.416
39	405	24,40	\$ 86.700.006
40	406	52,91	\$ 188.003.989
41	407	24,38	\$ 86.628.940
42	408	23,57	\$ 83.750.785
43	409	24,43	\$ 86.806.604
44	410	23,79	\$ 84.532.506
45	411	24,29	\$ 86.309.145
46	412	24,16	\$ 85.847.219

**FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9  
CUADRO DE  
PRORRATAS**

No	APTO	TOTAL ÁREA PRIVADA	PRORRATA
47	413	24,23	\$ 86.095.949
48	414	24,07	\$ 85.527.424
49	415	24,13	\$ 85.740.621
50	416	38,04	\$ 135.166.731
51	417	37,09	\$ 131.791.116
52	501	23,57	\$ 83.750.785
53	502	52,56	\$ 186.760.341
54	503	24,07	\$ 85.527.424
55	504	24,22	\$ 86.060.416
56	505	24,40	\$ 86.700.006
57	506	52,91	\$ 188.003.989
58	507	24,38	\$ 86.628.940
59	508	23,57	\$ 83.750.785
60	509	24,43	\$ 86.806.604
61	510	23,79	\$ 84.532.506
62	511	24,29	\$ 86.309.145
63	512	24,16	\$ 85.847.219
64	513	24,23	\$ 86.095.949
65	514	24,07	\$ 85.527.424
66	515	24,13	\$ 85.740.621
67	516	38,04	\$ 135.166.731
68	517	37,09	\$ 131.791.116
69	601	23,57	\$ 83.750.785
70	602	52,56	\$ 186.760.341
71	603	24,07	\$ 85.527.424
72	604	24,22	\$ 86.060.416
73	605	24,40	\$ 86.700.006
74	606	52,91	\$ 188.003.989
75	607	24,38	\$ 86.628.940
76	608	23,57	\$ 83.750.785
77	609	24,43	\$ 86.806.604
78	610	23,79	\$ 84.532.506
79	611	24,29	\$ 86.309.145
80	612	24,16	\$ 85.847.219
81	613	24,23	\$ 86.095.949
82	614	24,07	\$ 85.527.424
83	615	24,13	\$ 85.740.621
84	616	38,04	\$ 135.166.731
85	617	37,09	\$ 131.791.116
86	701	23,57	\$ 83.750.785
87	702	52,56	\$ 186.760.341
88	703	24,07	\$ 85.527.424
89	704	24,22	\$ 86.060.416
90	705	24,40	\$ 86.700.006
91	706	52,91	\$ 188.003.989
92	707	24,38	\$ 86.628.940
93	708	23,57	\$ 83.750.785
94	709	24,43	\$ 86.806.604



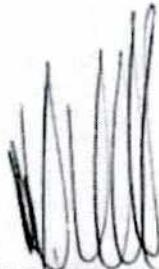
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9  
CUADRO DE  
PRORRATAS

No	APTO	TOTAL ÁREA PRIVADA	PRORRATA
95	710	23,79	\$ 84.532.506
96	711	24,29	\$ 86.309.145
97	712	24,16	\$ 85.847.219
98	713	24,23	\$ 86.095.949
99	714	24,07	\$ 85.527.424
100	715	24,13	\$ 85.740.621
101	716	38,04	\$ 135.166.731
102	717	37,09	\$ 131.791.116
103	801	23,57	\$ 83.750.785
104	802	52,56	\$ 186.760.341
105	803	24,07	\$ 85.527.424
106	804	24,22	\$ 86.060.416
107	805	24,40	\$ 86.700.006
108	806	52,91	\$ 188.003.989
109	807	24,38	\$ 86.628.940
110	808	23,57	\$ 83.750.785
111	809	24,43	\$ 86.806.604
112	810	23,79	\$ 84.532.506
113	811	24,29	\$ 86.309.145
114	812	24,16	\$ 85.847.219
115	813	24,23	\$ 86.095.949
116	814	24,07	\$ 85.527.424
117	815	24,13	\$ 85.740.621
118	816	38,04	\$ 135.166.731
119	817	37,09	\$ 131.791.116
120	901	23,57	\$ 83.750.785
121	902	52,56	\$ 186.760.341
122	903	24,07	\$ 85.527.424
123	904	24,22	\$ 86.060.416
124	905	24,40	\$ 86.700.006
125	906	52,91	\$ 188.003.989
126	907	24,38	\$ 86.628.940
127	908	23,57	\$ 83.750.785
128	909	24,43	\$ 86.806.604
129	910	23,79	\$ 84.532.506
130	911	24,29	\$ 86.309.145

FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9  
CUADRO DE  
PRORRATAS

No	APTO	TOTAL ÁREA PRIVADA	PRORRATA
131	912	24,16	\$ 85.847.219
132	913	24,23	\$ 86.095.949
133	914	24,07	\$ 85.527.424
134	915	24,13	\$ 85.740.621
135	916	38,04	\$ 135.166.731
136	917	37,09	\$ 131.791.116
<b>TOTAL</b>		<b>3951,28</b>	<b>\$ 14.040.000.000</b>

VALOR CRÉDITO \$ 14.040.000.000



**ANDRES GUILLERMO GORDON**  
Gerente Centro Hipotecario Bogotá  
CENTRO HIPOTECARIO

C.C. Carpeta Constructor



Copias: Folder Constructor



# República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: #0458  
CERO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO

FECHA DE OTORGAMIENTO:  
DIECIOCHO (18) DE MARZO  
DEL AÑO DOS MIL QUINCE (2015)

\*\*\*\*\*

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
CÓDIGO 1100100042

\*\*\*\*\*

CLASE DE ACTO O CONTRATO: CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

OTORGANTES: ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ, ÁNGELA INÉS SPATAROMENESES y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 95 - LOTE 3 MANZANA 49

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE #3 DE LA MANZANA 49 DE LA URBANIZACIÓN EL CHICÓ NORTE LIMITADA, CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUÍDA, UBICADO EN LA CALLE 95 #19A-47 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-113645

CÉDULA CATASTRAL: 94BIS T19A 1

CHIP: AAA0098YJEA

\*\*\*\*\*

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, cuya Notaria Encargada es NOHORA EMILCE AGUILAR BECERRA, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

De una parte, ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ y ÁNGELA INÉS SPATAROMENESES, quienes se identificaron en su orden con las cédulas de ciudadanía números 10.239.936 expedida en Manizales y 31.903.139 expedida en Cali y dijeron ser mayores de edad, domiciliados en Bogotá D.C., de estado civil casados entre sí,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



1830560872400001

05-12-2014

Cardena S.C. IC 6993310

con su sociedad conyugal vigente, obrando en su propio nombre, quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES;** \_\_\_\_\_

Y de la otra parte, **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 79.353.638, expedida en Bogotá D.C. y dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, quien en el presente documento obra en su calidad de Suplente del Presidente y por ende en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera y por la Cámara de Comercio de Bogotá que en copia autenticada anexa para su protocolización, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA;** \_\_\_\_\_

MANIFESTARON que celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** para la constitución del **Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 95 - LOTE 3 MANZANA 49**, el cual para todos los efectos se identificará con el NIT P.A. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables: \_\_\_\_\_

#### **CLÁUSULA PRIMERA:**

##### **DEFINICIONES.**

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto. \_\_\_\_\_

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que



# República de Colombia



Aa021714141

aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.-----

**FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO CALLE 95 - LOTE 3 MANZANA 49.**-----

**FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**-----

**FIDEICOMITENTES:** Son los señores **ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ** y **ÁNGELA INÉS SPATARO MENESES**, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato.-----

**BENEFICIARIO:** Será quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE en los mismos porcentajes de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, quien así mismo será registrado en el FIDEICOMISO.-----

**BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Es la sociedad denominada **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, con NIT **900.518.709-2**, quien llegado el día quince (15) de enero de dos mil dieciseis (2016), una vez acredite el pago del precio establecido en PROMESA DE CONTRATO DE ENAJENACION, será registrado sin más actos, ni requisitos, los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Fideicomiso.-----

**PROMESA DE CONTRATO DE ENAJENACION:** Es el documento privado de fecha trece (13) de febrero de dos mil quince (2015), suscrito por **LOS FIDEICOMITENTES** y la sociedad **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** en calidad de **ADQUIRENTE**, que tiene por objeto la promesa de enajenación del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **50C-113645** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.-----

## CLÁUSULA SEGUNDA:

### MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES.

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

## CLÁUSULA TERCERA:

### 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

103010362284200

05/12/2014

Crédito S.A. 00629953310

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 de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por LOS FIDEICOMITENTES, para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. -----

#### CLAUSULA CUARTA:

##### DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

**4.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. -----

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 333 de 1996, Ley 365 de 1997, la Ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (*por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo*) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. -----

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:**

LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: -----

- (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución -----
- (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y -----



(iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley. \_\_\_\_\_

**4.3. CAPACIDAD:** LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución. \_\_\_\_\_

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato. \_\_\_\_\_

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento. -

**4.6. TRIBUTOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. \_\_\_\_\_

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera. \_\_\_\_\_

**4.8. PROPIEDAD:** LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato. \_\_\_\_\_

**4.9. CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las partes manifiestan, que con base en las



obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA QUINTA:  
OBJETO DEL CONTRATO.**

Consiste en: \_\_\_\_\_

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que LA FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin. \_\_\_\_\_
2. Que **ALIANZA** como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito LOS FIDEICOMITENTES le impartan, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato. \_\_\_\_\_
3. Una vez EL BENEFICIARIO CONDICIONADO acredite el pago del precio establecido en LA PROMESA DE CONTRATO DE ENAJENACIÓN dentro del plazo establecido para tal efecto, registrar al BENEFICIARIO CONDICIONADO como único FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario. Para tal efecto deberá suscribirse entre los titulares de los derechos fiduciarios en EL FIDEICOMISO un documento que contenga las cláusulas requeridas, en concordancia y regulando expresamente lo estipulado en la parte considerativa del presente Contrato, previo acuerdo de la comisión fiduciaria que será cobrada para tal fin. Además de lo anterior, deberá realizarse un estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el futuro proyecto, en el que conste que la tradición de dichos bienes así como su estado jurídico es completamente viable para dicho desarrollo y que sobre los mismos no pesan gravámenes y en general limitaciones al dominio que afecten tal desarrollo. \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Queda entendido que en desarrollo del presente



contrato, ALIANZA no es parte ni adquiere obligación alguna derivada de LA PROMESA DE CONTRATO DE ENAJENACIÓN suscrita entre LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, las obligaciones derivadas de dicha Promesa continúan en cabeza de las partes que lo suscribieron.

## CLÁUSULA SEXTA:

### CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.

LOS FIDEICOMITENTES transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de ALIANZA, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, quien bajo el mismo título así adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los siguientes bienes:

1. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1'000.000)** moneda legal colombiana, los cuales la fiduciaria declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

2. EL INMUEBLE determinado como **LOTE NÚMERO TRES (#3)** de la **Manzana Cuarenta y Nueve (49)** en el plano de Loteo de la **Urbanización El Chicó Norte** aprobado por la Secretaría de Obras Públicas Distritales de Santafé de Bogotá, y protocolizado en la escritura pública número dos mil seiscientos doce (**#2.612**) del treinta y uno (31) de mayo de mil novecientos cincuenta y siete (1957) otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá, junto con la casa de habitación allí construida, situado en la esquina Sur-Oriental de la Carrera Veinte (20) con la Calle Noventa y Cinco (95) de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la **Calle Noventa y Cinco (95) número diecinueve A - Cuarenta y siete (#19A-47)** de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.**, antes Calle Noventa y Cinco (95) número diecinueve A - sesenta y uno - (#19A-61), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-113645**, con la cédula catastral número **94BIS T19-A1** y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP **AAA0098YJEA**, que tiene una extensión superficial de novecientos sesenta y cinco varas cuadradas con treinta y nueve decímetros de vara cuadrada (**965,39 V<sup>2</sup>**), equivalentes a seiscientos diecisiete metros cuadrados con ochenta

y cuatro ~~decímetros cuadrados~~ **(617,84 M<sup>2</sup>)** y está comprendido dentro de los siguientes **linderos**, tomados del Certificado de Tradición y Libertad: -----

POR EL NORTE, en treinta y cuatro metros con treinta y dos centímetros (34,32 m), con la Calle Noventa y Cinco (95). -----

POR EL ORIENTE, en dieciocho metros (18,00 m), con el lote número cuatro (#4) de la misma manzana. -----

POR EL SUR, en treinta y cuatro metros treinta y dos centímetros (34,32 m), con el lote número dos (#2) de la misma manzana. -----

POR EL OCCIDENTE, en dieciocho metros (18,00 m), con la Carrera Veinte (20).

**PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la transferencia de los referidos inmuebles se hace como de cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entreguen LOS FIDEICOMITENTES, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera EL PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán EL FIDEICOMISO. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a LA FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo. -----

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA:**

#### **TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.**

**LOS FIDEICOMITENTES** adquirieron el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la presente transferencia, por transferencia que a título de restitución en fiducia mercantil les hiciera en común y proindiviso y en idénticas proporciones **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del otrora denominado



# República de Colombia



Aa021714144

PATRIMONIO AUTÓNOMO – FIDEICOMISO SANTILLANA 95, en los términos contenidos en la escritura pública número tres mil quinientos noventa y uno (#3.591) del primero (1º) de octubre de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número catorce (#14) en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-113645.

## CLÁUSULA OCTAVA:

### LIBERTAD DE GRAVÁMENTES,

### SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.

**LOS FIDEICOMITENTES** declaran que poseen real y materialmente el inmueble objeto de esta transferencia, que no lo han enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantizan que poseen la propiedad del inmueble en forma regular, pacífica y pública y que se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y, en general, de cualquier limitación de dominio.

**LOS FIDEICOMITENTES** se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, respecto de todos los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **LOS FIDEICOMITENTES** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que **LOS FIDEICOMITENTES** han autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si en los bienes fideicomitados llegaren a realizarse mejoras, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a responder por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

05-12-2014 10:39:487249094901

Calderín S.A. No. 000000000000

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO:**

**LOS FIDEICOMITENTES** transfieren los inmuebles objeto de la presente transferencia a título de fiducia mercantil, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. **LOS FIDEICOMITENTES** igualmente, transfieren los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato. -----

**CLÁUSULA NOVENA:  
PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA** y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de 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. -----

**CLÁUSULA DÉCIMA:  
CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES.**

La custodia y tenencia de los bienes muebles e inmuebles transferidos al FIDEICOMISO en virtud de la celebración del presente contrato, es ostentada por **LOS FIDEICOMITENTES**, en virtud del contrato suscrito por este y LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en esta misma fecha. -----

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:**



**INSTRUCCIONES.**

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación: \_\_\_\_\_

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados \_\_\_\_\_
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitados las gestiones de conformidad con las instrucciones que **LOS FIDEICOMITENTES** le indiquen por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato. \_\_\_\_\_
3. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. \_\_\_\_\_
4. Llegado el día quince (15) de enero de dos mil dieciséis (2016), registrar sin más actos, ni requisitos, los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Fideicomiso, a favor de **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, siempre y cuando para dicha fecha se haya acreditado el pago del precio convenido por el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-113645, por parte de **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** \_\_\_\_\_
5. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** Queda entendido que **LOS FIDEICOMITENTES** renuncian expresamente a su potestad de dar cualquier instrucción a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** que verse sobre el **FIDEICOMISO CALLE 95 - LOTE 3 MANZANA 49** sin que medie autorización escrita por parte de **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:  
OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**

Para el desarrollo del objeto de este contrato se obliga a: \_\_\_\_\_

1. Recibir de **LOS FIDEICOMITENTES** las sumas de dinero que éstos transfieran a título de fiducia mercantil. \_\_\_\_\_
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento se encuentra \_\_\_\_\_

puesto a disposición de LOSFIDEICOMITENTES mediante su publicación en la página web de LA FIDUCIARIA *www.alianza.com.co*. -----

3. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES para tales efectos.-----
4. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.-----
5. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIEDEICOMISO, en cuanto sea informada por LOS FIDEICOMITENTES de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que LOS FIDEICOMITENTES ejercen la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta LOS FIDEICOMITENTES. En consecuencia, el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable a LOS FIDEICOMITENTES de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, LOS FIDEICOMITENTES serán responsables por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.-----
6. Contratar, conforme a las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO. -----
7. Pedir instrucciones a LOS FIDEICOMITENTES, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de LOS FIDEICOMITENTES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.-----



8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera 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 LOS FIDEICOMITENTES en el desarrollo del mismo. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 400 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a LA FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de LA FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de

Fiducia Mercantil.-----

12. Cobrar la comisión a que tiene derecho.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:  
DERECHOS DE ALIANZA.**

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.-----

**ALIANZA** se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.-----

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de **ALIANZA**.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.**

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:-----

1. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.-----
2. Pagar oportunamente la remuneración de **ALIANZA** prevista en este contrato. ---
3. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato.-----
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a **ALIANZA** procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.-----
5. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes,



cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente. -----

6. LOS FIDEICOMITENTES deberán presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitado y a realizar su correspondiente pago. -----
7. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes. -----

**PARÁGRAFO:** Queda entendido que las obligaciones consignadas en los numerales primero (1º), segundo (2º) y cuarto (4º) serán asumidas en su totalidad por **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** -----

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:  
DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.**

Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes: -----

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitados a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato -----
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar. -----
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio. -----
4. Exigir a LA FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen. -----

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:  
BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.**

Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. -----

**LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación: -----

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. -----

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna. -----

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato. -----

En todo caso, queda entendido que ALIANZA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES. -----

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA:  
REMUNERACIÓN.**

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a la suma de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$4'900.000)**



Aa021714148

moneda legal colombiana, la cual será pagada por LOS FIDEICOMITENTES y se deriva de: \_\_\_\_\_

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1'000.000) moneda legal colombiana, la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil. \_\_\_\_\_
2. Mensualmente, una suma equivalente a CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato. Por cada bien inmueble con el que se incremente el patrimonio autónomo que por el presente acto se constituye la comisión se incrementara en CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagaderos mes vencido. \_\_\_\_\_
3. En caso que existan recursos se cobrará una comisión por cada giro se cobrará la suma de DOCE MIL PESOS (\$12.000) moneda legal colombiana vía ACH y de QUINCE MIL PESOS (\$15.000) moneda legal colombiana a través de cheque. ---
4. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Administración Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición de LOS FIDEICOMITENTES mediante su publicación en la página web de LA FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). \_\_\_\_\_

### CONSIDERACIONES ESPECIALES:

- LA COMISIÓN FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por LA FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. \_\_\_\_\_
- Por cada cesión de posición contractual debidamente aceptada y registrada por LA FIDUCIARIA, ésta tendrá derecho a percibir la suma equivalente a CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA, suma que será descontada del Fondo de Reserva. En caso de que el Fondo de Reserva no tenga recursos suficientes deberá ser pagada directamente por LOS FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente. \_\_\_\_\_



- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor. -----
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes. -----
- ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de LOS FIDEICOMITENTES. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, LA FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera LOS FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES de esta manera será, a discreción del FIDEICOMITENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación. -

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:**

##### **GASTOS Y COSTOS.**

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** quien desde ya autoriza a LA FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo. -----

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad: -----

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. -----



Aa021714149

2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan. -----
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos. -----
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato. -----
5. 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 a judicial. -----
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente (entre el FIDEICOMITENTE, **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe. -----
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo. ----
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, quien los pagará a LA FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, LA FIDUCIARIA solicitará los recursos a **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** con una antelación de cinco (5) días hábiles. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de LA FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, LOS FIDEICOMITENTES y **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** firman en favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** incumpla el pago de las sumas adeudadas a LA FIDUCIARIA.-----

**PARÁGRAFO QUINTO::** Para efectos de liquidación del impuesto de anotación y registro (beneficencia), generados por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido por el **Decreto 650 del 3 de Abril de 1996, Artículo 7º**, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales o distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el impuesto mencionado, el valor de la comisión pactada, esto es **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$4'900.000)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por LOS FIDEICOMITENTES.-----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Para efectos de derechos notariales generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el **Decreto 188 de 2013 y Resolución 0641 del 23 de enero de 2015** expedidos por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el valor del **avalúo catastral** del bien fideicomitado, en este caso es la suma de **SEIS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$6.200'000.000)** moneda legal colombiana, más **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000)** moneda legal



Aa021714150

colombiana en dinero en efectivo, la cual será asumida por LOS FIDEICOMITENTES.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Para efectos de derechos registrales derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido Decreto 2280 de 2008 y la en la Resolución 0640 del 23 de enero de 2015, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral del bien fideicomitado, es decir **SEIS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$6.200'000.000)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por LOS FIDEICOMITENTES.

**PARÁGRAFO OCTAVO** - Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, **LOS FIDEICOMITENTES y ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** firman en favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S. y LOS FIDEICOMITENTES** incumplan el pago de las sumas adeudadas a LA FIDUCIARIA.

### CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA:

#### DURACIÓN.

El presente contrato tendrá una duración de **un (1) año**. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA:

#### TERMINACIÓN.

Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:-----

1. Por imposibilidad de realizar su objeto. -----
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada. -----
3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA. -----
4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo. -----

5. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC). —
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses. —

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA:**

**LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO  
A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de LA FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo 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 o nivel territorial o administrativo). —
- (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo. —

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, LA FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Por su parte, **LOS FIDEICOMITENTES y ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** tendrá diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de LA FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas. —

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **LOS FIDEICOMITENTES y ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES y ÁREA**



**CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** 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, 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:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo. -----

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior. -----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:**

**AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.**

**LOS FIDEICOMITENTES** o quien en el futuro ostente tal calidad, autorizan a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. -----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA:**

**REGISTRO DE DOMICILIOS.**

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones -----

**LA FIDUCIARIA:** -----

En la Avenida Carrera 15 # 100-43 Piso 3, Bogotá D.C. -----

Teléfono 6447700 -----

Correo Electrónico *fschwiter@alianza.com.co* -----

**LOS FIDEICOMITENTES:** -----

En la Calle 99 #10-19 Piso 2º de la ciudad de Bogotá D.C. -----

Teléfono: 2960900 ext.211 *agomez@rentv.com.co* 3102962123

Correo Electrónico: *agomez@rcntv.com.co* -----

**EL FIDEICOMITENTE** se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información. -----

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que LA FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. LA FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, LA FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agoto, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente: -----



Aa021714152

- A) Si existieren recursos líquidos en EL FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, éstos desde ya, mediante el presente documento, **otorgan poder especial a ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. -----
- B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. -----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA:**

**DOMICILIO.**

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de Bogotá. -----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:**

**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. Además, LA FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del FIDEICOMITENTE ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



10302069-00037612

05-12-2014

Calderín S.A. 12-6993310

fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato. -----

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

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:  
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN  
Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO.**

LOS FIDEICOMITENTES se obligan 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 de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. -----

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a LOS FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos: -----

**A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las



variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. LOS FIDEICOMITENTES eximen a LA FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por LA FIDUCIARIA. \_\_\_\_\_

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

**C. RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés. \_\_\_\_\_

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA:**

**DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES.**

LOS FIDEICOMITENTES manifiestan y declaran: \_\_\_\_\_

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de

la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores. -----

2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe. -----
3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula. -----

**CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA:  
NULIDAD PARCIAL.**

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible. -----

\*\*\*\*\*

**JOSÉ LUIS APONTE GÓMEZ**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 79.789.083 expedida en Bogotá D.C. y dijo ser mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., obrando en su condición de Gerente y Representante Legal de la sociedad denominada **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con NIT 900.518.709-2, registrada con matrícula mercantil-número 02207395, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de marzo de dos mil doce (2012) inscrita el veinticuatro (24) de abril de dos mil doce (2012) bajo el número 01628102 al Libro IX, con plena capacidad para la celebración del presente



Aa021714154

acto, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que en copia autenticada se anexa para su protocolización, quien con la suscripción del presente instrumento manifiesta que acepta y conoce el contenido del mismo, así como los derechos y las obligaciones que en favor de su representada y a su cargo se derivan del mismo. —

\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\*

**COMPROBANTES FISCALES:**

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento: \_\_\_\_\_

**FORMULARIO DE AUTOLIQUIDACIÓN ELECTRÓNICA SIN ASISTENCIA  
DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2015**

FORMULARIO: 201530101000219046 \_\_\_\_\_

NÚMERO DE REFERENCIA DEL RECAUDO: 15012775179 ✓ \_\_\_\_\_

CHIP: AAA0098YJEA ✓ \_\_\_\_\_

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C113645 ✓ \_\_\_\_\_

CÉDULA CATASTRAL: 94BIS T19A 1 ✓ \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 95 #19A-47 ✓ \_\_\_\_\_

AUTOAVALÚO: \$6.200'000.000 ✓ \_\_\_\_\_

TOTAL A PAGAR: \$36'270.000 ✓ \_\_\_\_\_

RECIBIDO CON PAGO – BANCO CORPBANCA ✓ \_\_\_\_\_

FECHA DE PAGO: MARZO 09 DE 2015 \_\_\_\_\_

AUTOADHESIVO NÚMERO: 06051330018087 ✓ \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY 1430 DE 2010 Y DE CONFORMIDAD CON LO PRECEPTUADO POR EL ARTÍCULO 11 DEL ACUERDO 469 DEL 22 DE FEBRERO DE 2011 DEL CONCEJO DE BOGOTÁ, LOS ENAJENANTES DECLARARON BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL INMUEBLE TRANSFERIDO MEDIANTE ESTA ESCRITURA PÚBLICA NO TIENE DEUDA VIGENTE QUE FUERE EXIGIBLE POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. \_\_\_\_\_

ADEMÁS, SE PROTOCOLIZA EL SIGUIENTE ESTADO DE CUENTA PARA

**TRANSFERENCIA DE PREDIOS:** \_\_\_\_\_



**CONSULTA DE ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL**

NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 113645 -----

REFERENCIA CATASTRAL: AAA0098YJEA -----

CÉDULA CATASTRAL: 94BIS T19A 1 -----

Nº CONSULTA: 2015- 918166 -----

FECHA: 18-03-2015 7:13 AM -----

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2015	X		\$0		X
2014	X		\$0		X
2013		X	EXCLUIDO		X
2012	X		\$0		X
2011	X		\$0		X
2010	X		\$0		X
2009	X		\$0		X
2008	X		\$0		X
2007	X		\$0		X
2006	X		\$0		X
2005	X		\$0		X
2004	X		\$0		X
2003	X		\$0		X
2002	X		\$49.000.00		X
2001	X		\$0		X

ESTA INFORMACIÓN SE EXPIDE SIN PERJUICIO DE LOS PROCESOS QUE ADELANTEN LAS DEPENDENCIAS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ Y DE LAS FACULTADES DE FISCALIZACIÓN, VERIFICACIÓN Y CORRECCIÓN QUE TIENE LA ADMINISTRACIÓN; SITUACIONES QUE PUEDEN PRESENTAR MODIFICACIONES A LA INFORMACIÓN AQUÍ PRESENTADA. -----

**VÁLIDO PARA INSERTAR EN EL PROTOCOLO NOTARIAL**



# República de Colombia<sup>31</sup>



www.vur.gov.co - ENNY LILIANA CASTRO CASTILLO

NOTARÍA 42 - BOGOTÁ D.C. - 172.30.0.1

\*\*\*\*\*

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**  
DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN  
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES  
OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE  
**PIN DE SEGURIDAD: IQkAABXRXPYNB**

## CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 95 #19A-47 \_\_\_\_\_

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C113645 \_\_\_\_\_

CÉDULA CATASTRAL: 94BIS T19A 1 \_\_\_\_\_

CHIP: AAA0098YJEA \_\_\_\_\_

FECHA DE EXPEDICIÓN: 25-02-2015 \_\_\_\_\_

FECHA DE VENCIMIENTO: 27-03-2015 \_\_\_\_\_

### VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN \_\_\_\_\_

*ARTÍCULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"* \_\_\_\_\_

CONSECUTIVO N° 873327

\*\*\*\*\*

### CONSTANCIA SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

(Ley 258 de 1996 y Ley 854 de 2003)

Advertidos del contenido del Artículo 6° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, e indagados expresamente al respecto, LOS FIDEICOMITENTES **ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ** y **ÁNGELA INÉS SPATARO MENESES** manifestaron bajo la gravedad de juramento que son casados entre sí, que su sociedad conyugal está vigente y que el inmueble que ahora transfieren NO está afectado a vivienda

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10305KX724W6A8  
05/12/2014

Cardent S.A. 10305KX724W6A8

familiar.-----

SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.-----

\*\*\*\*\*

**CONSTANCIA NOTARIAL:**

Esta escritura pública fue firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y de **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983.-----

\*\*\*\*\*

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA #08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008:**

De conformidad con la Ley 1152 de 2007 y en cumplimiento del artículo 5° del Decreto 768 de 2008, LOS FIDEICOMITENTES manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble transferido por medio del presente instrumento público NO está afectado con medida de protección inscrita para la población desplazada por la violencia.-----

\*\*\*\*\*

**CONSTANCIA DE IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES:**

Se hace constar que los otorgantes fueron identificados con los documentos que se citan al pie de sus firmas, en los cuales sus nombres y apellidos aparecen escritos así: ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ, ÁNGELA INÉS SPATARO MENESES, GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA y JOSÉ LUIS APONTE GÓMEZ -----

\*\*\*\*\*

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:**

Se advirtió a los otorgantes:-----

- 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad.-----
- 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.-----
- 3.- Que el Notario se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento.-----



# República<sup>33</sup> de Colombia



4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

5.- Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por el Notario. -----

\*\*\*\*\*

Los otorgantes que actúan como apoderados o representantes de alguno de los contratantes declararon que obra dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hacen expresamente responsables de la vigencia y amplitud de tales poderes o calidades, y que a la fecha no han sido notificados de revocatoria o modificación alguna de los términos y condiciones de su mandato o encargo. -----

\*\*\*\*\*

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Leyes de Extinción de Dominio, Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen, se originan y se destinarán en el ejercicio de actividades lícitas (*Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013*). -----

\*\*\*\*\*

Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, su estado civil, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. -----

\*\*\*\*\*

LEÍDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



aprobación y asentimiento, lo firman.-----

\*\*\*\*\*

DERECHOS NOTARIALES (DECRETO 188 DE 2013 Y RESOLUCIÓN 0641 DEL 23 DE ENERO DE 2015): \$ 1.965.432

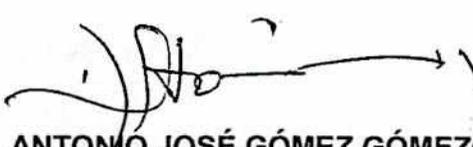
IVA (ARTICULO 4º DECRETO 397 DE 1984): \$ 386.437

RECAUDOS PARA LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: \$ 18.050

RECAUDOS PARA EL FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$ 18.050

\*\*\*\*\*

Esta escritura se extendió en las hojas de papel de seguridad notarial identificadas con los códigos de barras números: Aa021714140 Aa021714141 Aa021714142 Aa021714143 Aa021714144 Aa021714145 Aa021714146 Aa021714147 Aa021714148 Aa021714149 Aa021714150 Aa021714151 Aa021714152 Aa021714153 Aa021714154 Aa021714155 Aa021714156 Aa021714157

  
ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ

C.C. #

10239936

DIRECCIÓN:

Calle 99 #10-19 Piso 2

TELÉFONO:

2960900

CORREO ELECTRONICO:

agomez@rcn tv.com.co

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF):

Empleado

ESTADO CIVIL:

Casado - sociedad conyugal vigente.



# República de Colombia<sup>35</sup>



Aa021714157

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CERO -----  
CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (#0458) -----

DEL DIECIOCHO (18) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE (2015)  
OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE  
BOGOTÁ -----

\*\*\*\*\*

*Ángela Spataro*

ÁNGELA INÉS SPATARO MENESES

C.C. # 31 903 139 ✓

DIRECCIÓN: Cl. 99 # 10-19 P2

TELÉFONO: 2960900

CORREO ELECTRONICO: *angelaspataro@me.com*

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): *Independiente.*

ESTADO CIVIL: *Casada con sociedad conyugal vigente*

*Gustavo Adolfo Martínez García*

GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA

C.C. #79.353.638 de Bogotá

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

*Como vocera del Patrimonio Autónomo denominado*

**FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

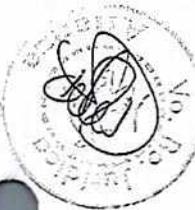
**NIT P.A. 830.053.812-2**

DIRECCIÓN: Avenida 15 #100-43, Piso 4 - TELÉFONO: 6 44 77 00

CORREO ELECTRÓNICO: *wbecerra@alianza.com.co*

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): FIDUCIARIA

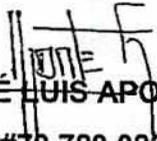
Papel notarial para uso exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



18302AR04BFCJ7K42

05/12/2014

cadena S.A. 00-890305310

  
JOSÉ LUIS APONTE GÓMEZ

C.C. #79.789.083 expedida en Bogotá D.C.

ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT 900.518.709-2 ✓

DIRECCIÓN: Carrera 47A #96-41 Oficina #608

TELÉFONO: 2961500

CORREO ELECTRÓNICO: [contactenosgyr.com.co](mailto:contactenosgyr.com.co)

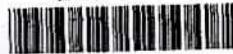
ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): CONSTRUCTORA



~~NOHORA EMILCE AGUILAR BECERRA~~  
~~NOTARIA CUARENTA Y DOS (42)~~  
~~DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ~~  
~~=ENCARGADA=~~



Alianza



Fecha  
Destinatario  
Remitente

05/11/2020 03:56:29 p.m. (S)  
CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49  
MARTHA PATRICIA GUERRERO

B3417836

7700

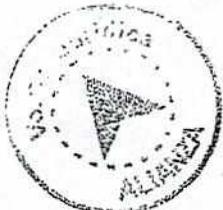
lo. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.601.287 de Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actuando en nombre y representación legal de **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.** identificada con NIT 900.518.709-2, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 30 de marzo de 2012, inscrita el 24 de abril de 2012 bajo el número 01628102 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE**,

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número **40.029.007** expedida en Tunja, quien en su calidad Gerente obra en nombre y representación de la sociedad **URBAN CHICÓ S.A.S.**, identificada con NIT. **901.418.841-1**, constituida mediante documento privado de Accionista Único del treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020), inscrita el siete (07) de octubre de dos mil veinte (2020), bajo el número 02623451 del Libro IX, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se aporta; sociedad que para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente y por tanto Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran la presente **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**, el cual para todos los efectos se identificará con



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Nit. 830.053.812-2, y que se registrá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.-** Que mediante Escritura Pública de fecha DIECIOCHO (18) de MARZO de DOS MIL QUINCE (2015) se celebró entre Antonio José Gómez Gómez y Angela Inés Spataro Meneses en calidad de Fideicomitente y ALIANZA en calidad de Fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49 (en adelante CONTRATO FIDUCIARIO), en el cual el inmueble fideicomitado es el denominado como Lote número 3 de la Manzana 49 que hace parte de la Urbanización Chicó Norte, predio ubicado en la Calle 95 # 19 A – 47 de Bogotá D.C. e identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-113645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Dentro del CONTRATO FIDUCIARIO la sociedad AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S. se definió como Beneficiario Condicionado, sociedad que se registraría como único fideicomitente del CONTRATO FIDUCIARIO una vez se acreditara el pago del precio establecido en la PROMESA DE CONTRATO DE ENAJENACIÓN.

**SEGUNDA.-** Que mediante instrucción irrevocable de fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil quince (2015), Antonio José Gómez Gómez y Angela Inés Spataro Meneses en calidad de Fideicomitente instruyeron irrevocablemente a ALIANZA para que llegado el quince (15) de enero de dos mil dieciséis (2016), se registrara a la sociedad AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S., como único fideicomitente y beneficiario del CONTRATO FIDUCIARIO siempre y cuando se acreditara a ALIANZA el pago del saldo del precio pactado por el inmueble fideicomitado en el CONTRATO FIDUCIARIO.

**TERCERA.-** Que mediante documento de fecha trece (13) de febrero de dos mil quince (2015) se acreditó ante la FIDUCIARIA el pago del precio establecido en la PROMESA DE CONTRATO DE ENAJENACIÓN por parte del FIDEICOMITENTE a favor del señor Antonio José Gómez Gómez y la señora Angela Inés Spataro Meneses.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Conforme a lo anterior, la sociedad AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S. constituye ser la única sociedad FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA dentro del CONTRATO FIDUCIARIO.

**CUARTA.-** Que mediante Otrosí No.1 de fecha once (11) de mayo de dos mil dieciocho (2018) la sociedad FIDEICOMITENTE y ALIANZA modificaron el CONTRATO FIDUCIARIO en los términos de prorrogar su duración.

**QUINTA.-** Que mediante Escritura Pública de fecha DIECIOCHO (18) de MARZO de DOS MIL QUINCE (2015) se celebró entre Solar Ing S.A.S. en calidad de Fideicomitente, AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S. en calidad de Beneficiario Condicionado y ALIANZA en calidad de fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49, en el cual en inmueble fideicomitado es el identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Actualmente en el mencionado fideicomiso la calidad de fideicomitente con el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios la ostenta exclusivamente la sociedad AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.

**SEXTA.-** Que es intención de la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, desarrollar el proyecto inmobiliario denominado URBAN CHICÓ en; (I) el inmueble que actualmente conforma el FIDEICOMISO CALLE 95 – LOTE 3 MANZANA 49 y; (II) en el inmueble que actualmente conforma el Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49 mencionado anteriormente, por lo que comparece a este acto con el fin de establecer las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo dicho proyecto.

**SÉPTIMA.-** Que el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conocen que para desarrollar el proyecto en el inmueble que actualmente conforma el Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49 identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, dicho contrato fiduciario deberá ser modificado en su clausulado, para ajustar su objeto y estipulaciones a lo que en el presente documento se estipule.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

OCTAVA.- Que, conforme a lo anterior, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE acuerdan celebrar con ALIANZA la presente **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**, de acuerdo a las siguientes:

**CLÁUSULAS**

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

1. **BENEFICIARIO:** Es el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en sus porcentajes de participación en el fideicomiso, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la etapa preoperativa, tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, respecto de los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos en el Fondo Abierto Alianza por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO ("LOS ENCARGANTES"), tal como constará en las cartas de instrucciones que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de beneficiario de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este contrato, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ENCARGANTES.
3. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con la única finalidad que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva, bajo las especificaciones pactadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO DE ÁREA en el mencionado contrato de vinculación. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

4. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
5. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los ENCARGANTES, con el fin de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR inicie y lleve el cabo periodo operativo hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.
6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará FIDEICOMISO INMOBILIARIO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49.
7. **FIDEICOMITENTES:** Son la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S. y la sociedad AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S. quienes en virtud de la celebración de este contrato constituyen el FIDEICOMISO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde ser la siguiente:



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN DERECHOS FIDUCIARIOS (%)
URBAN CHICÓ S.A.S.	1%
AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.	99%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

8. **INMUEBLES:** Son los siguientes inmuebles, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO: (i) El identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-113645** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; (ii) El identificado con Matrícula Inmobiliaria número **50C-597578** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, este último se encuentra en el Fideicomiso **Calle 95 Lote 2 Manzana 49**, dicho contrato fiduciario deberá ser modificado en su clausulado, para ajustar su objeto y estipulaciones a lo que en el presente documento se estipule.
9. **CONSTRUCTOR:** Es la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S. quien constituye ser el FIDEICOMITENTE GERENTE Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y quien en virtud de la celebración de este contrato, sobre los INMUEBLES desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

10. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
11. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

**Parágrafo.** ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

12. **PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario de VIVIENDA urbana que se denominará URBAN CHICÓ, el cual



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

estará conformado por un edificio residencial de nueve (9) pisos con ciento treinta y seis (136) apartamentos

13. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** El PROYECTO en total estará compuesto por ciento treinta y seis (136) apartamentos destinados a VIVIENDA

**SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:**

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

**TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA 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 mercantil. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

**CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores



**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

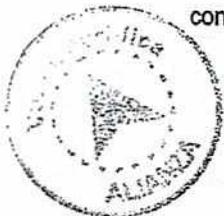
**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran 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 los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y la Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), , La Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por los FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

**4.3. CAPACIDAD:** LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme a dichas licencias y permisos.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**4.6. TRIBUTOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**4.8. PROPIEDAD:** LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por ellos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo,

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

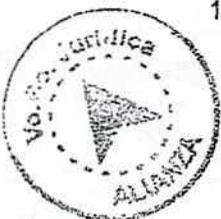
acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

**4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que **ALIANZA**, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

**4.11.** LOS FIDEICOMITENTES declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

- aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
  3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
  4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
  5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.

En cuanto a las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO que fuesen desarrolladas en el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual se encuentra fideicomitado en el Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49 identificado, dicho fideicomiso, conforme a sus estipulaciones contractuales, será el que transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, dichas UNIDADES



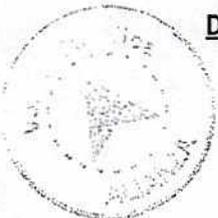
**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE AREA, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia queda entendido que con el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dejar en claro frente a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

**Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de**



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

“Constructor” y “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.** Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entreguen los FIDEICOMITENTES, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de vinculación durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan los recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante el PERIODO OPERATIVO.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Se deja constancia con la suscripción de este documento, que uno de los inmuebles sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, esto es el identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-113645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, hace parte de este FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y su actividad económica.

**SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 95 – LOTE 3 MANZANA 49, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Comercio.

**OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.** EL FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constar en el texto expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.**

**NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conservará la custodia y la tenencia material del inmueble que hace parte de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, los FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia el inmueble que hace parte del FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

**9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO.** ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, el inmueble que hace parte del FIDEICOMISO, y los que se transfieran por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO de conformidad con

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo contemplado en ella por las normas que lo regulen.

**9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

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



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**9.4. TERMINACION.** ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

**9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

**DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos: i) preoperativo; y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

**10.1. PERÍODO PREOPERATIVO:** Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Este periodo comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de ENCARGANTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas cuando el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Entregué a ALIANZA la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO, tanto del inmueble fideicomitado, como del



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

- inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que hace parte del Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49.
2. La existencia de encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al SESENTA POR CIENTO (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, esto es el equivalente a 82 unidades inmobiliarias y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se haya reservado para sí.
  3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
  4. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
  5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y certificada por el INTERVENTOR.
  6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
8. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
9. Que el FIDEICOMITENTE APORTANTE realice las modificaciones pertinentes al contrato mediante el cual se constituyó el Fideicomiso Calle 95 Lote 2 Manzana 49, del cual hace parte uno de los inmuebles en los cuales se desarrollará el PROYECTO, esto es el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-597578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, para incorporar dentro de dicho clausulado la referencia al desarrollo del PROYECTO.
10. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
11. La entrega a ALIANZA del certificado de libertad y tradición de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que ALIANZA como vocera del presente FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO CALLE 95 - LOTE 2 MANZANA 49, es la única propietaria de los INMUEBLES.
12. La entrega de un estudio de títulos con concepto favorable del abogado titulado y con tarjeta profesional vigente que lo realice en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

13. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos ENCARGANTES, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO.

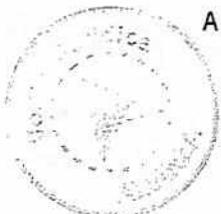
El término de duración del periodo preoperativo es de quince (15) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los ENCARGANTES los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.

**10.2. PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIOS DE ÁREA a los ENCARGANTES y, en general, a quienes suscriban los correspondientes contratos de vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para su respectiva corrección.

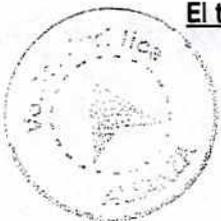
**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

**El término dispuesto para el periodo operativo es de VEINTIOCHO (28) meses contados a partir de la**



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán indicarse en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA. En consecuencia, este periodo podrá darse por terminado una vez la construcción del PROYECTO finalice, hecho que podría ocurrir antes del cumplimiento del plazo máximo aquí establecido. En todo caso, por motivos de fuerza mayor o de caso fortuito debidamente acreditados, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR podrá solicitar, por una sola vez, la prórroga de este plazo.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR COMO GERENTE DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

**11.1 OBLIGACIONES GENERALES:**

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de vinculación, así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
2. Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

- 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
5. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
  6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
  7. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
  8. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
  9. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
  10. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

- daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y como beneficiario al FIDEICOMISO.
11. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o BENEFICIARIOS DE ÁREA según corresponda.
  12. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
  13. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO y su valor, mediante escrito firmado por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
  14. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

15. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
16. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
17. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
18. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
19. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
20. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y su Revisor Fiscal.

21. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
22. Entregar semanalmente a la FIDUCIARIA una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.
23. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
24. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co).

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá:

- a. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
- b. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

contraseñas.

**11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR COMO GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:** Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO, a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.

**11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR COMO GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:** Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
7. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
8. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
9. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a ALIANZA, por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA,



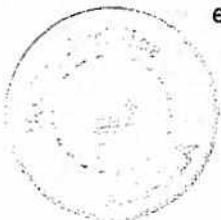
**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.

10. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
11. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
12. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

**DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el Decreto 2649 de 1993, el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, el Decreto 2496 de 2015 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe el englobe de LOS INMUEBLES y/o mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previa la obtención de la licencia de urbanismo, en caso de ser necesario.
6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga para el FIDEICOMISO, para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
8. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, entregar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre el bien fideicomitido.
9. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el siguiente



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los FIDEICOMITENTES:

- a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
  - b) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
  - c) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO.
10. Durante la ETAPA PREOPERATIVA recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES, invertirlos en el Fondo Abierto Alianza y administrarlos de acuerdo con lo establecido en la carta de instrucciones que dichos ENCARGANTES suscriban conforme a lo establecido en este contrato. En caso que el ENCARGANTE presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR aplicará el procedimiento establecido para el efecto en la citada carta de instrucciones.
11. Durante la ETAPA OPERATIVA recibir los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, invertirlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el correspondiente contrato de vinculación. En caso que el BENEFICIARIO DE ÁREA presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR aplicará el procedimiento establecido para el efecto en el referido contrato de vinculación.
12. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**para efectos de las mencionadas transferencias.**

13. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la suscripción del instrumento público.
14. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza apertura una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

**DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. **Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.**
2. **Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es quien ejerce la custodia y tenencia de los Inmuebles fideicomitados, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el**



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. 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.
7. Informar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

ejecución del PROYECTO.

8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
11. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la etapa preoperativa y en general por los BENEFICIARIOS DE AREA, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
12. Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel.
13. Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ENCARGANTES en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
14. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

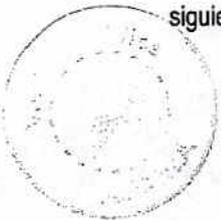
**16. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.**

**PARÁGRAFO.-** ALIANZA entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y éste recibirá al mismo título UN (1) datafono conexión Bluetooth 4.0 con la características descritas en el ACUERDO COMERCIAL Y COMODATO y acta de entrega y recibo en la que conste la entrega de los equipos y que será suscrita concomitante con la firma del presente otrosí al contrato entre las partes, para el recaudo a través de datafono, de los recursos correspondientes a los terceros que suscriban contratos de vinculación en la etapa preoperativa del proyecto que adelanta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante el contrato de fiducia.

**DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA:** Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. Como titular de las licencias urbanísticas que se requieren para el desarrollo del PROYECTO, es responsable de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010 y 1203 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia mantendrá indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
4. Con ocasión de la obtención de las licencias de construcción necesarias para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todas y cada una de las obligaciones enmarcadas en el 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como todas aquellas normas que lo modifique o adicionen, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
5. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

6. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
7. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
8. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.
11. Asumir el pago de los impuestos territoriales a que haya lugar con ocasión de la Ley 1430 de 2010 (Artículo 54).
12. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, correo electrónico, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

13. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
14. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
15. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**DECIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son derechos los siguientes:

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitados a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**DÉCIMA SÉPTIMA- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL FIDEICOMITENTE, en los siguientes porcentajes:

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.	99%
URBAN CHICÓ S.A.S.	1%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA o BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

**DECIMA OCTAVA. BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán aquellas personas que suscriban un contrato de vinculación y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al FIDEICOMISO y en virtud de lo cual adquirirían el derecho a que les sea transferido, a título de beneficio en fiducia mercantil, el derecho de dominio sobre la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo contrato de vinculación.

**18.1. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Además de otros establecidos en el presente contrato, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto del respectivo contrato de vinculación, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.

3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

constituido por el BENEFICIARIO DE ÁREA (ENCARGANTE) en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.

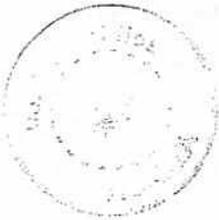
5. En caso de existir alguna queja o reclamación el BENEFICIARIO DE ÁREA podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164- Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).

18.2. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.

2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo el respectivo contrato de vinculación únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.

4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la cesión de los derechos derivados del contrato de vinculación o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.

5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo contrato de vinculación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA.

**DECIMA NOVENA EXCEDENTES:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para LOS BENEFICIARIOS en las proporciones indicadas en la cláusula decima sexta del presente contrato, después de



**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

**VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA:** Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, entre otros, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACION DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$2.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
  - 2.1. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
  - 2.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a DOSCIENTOS DOS MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$202.378.564.00) en veintiocho (28) cuotas mensuales DE SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SIES pesos millones de pesos (\$7.227.806.00) cada una. Esta comisión cubre hasta SESENTA (60) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de Quince Mil Pesos M/cte (\$15.000) si se hace vía ACH o de Dieciocho Mil Pesos M/Cte (\$18.000) si se hace mediante cheque.
  - 2.3. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pasados tres (3) meses de la última causación.
3. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
  - 3.1. Una suma de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
  - 3.2. Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

- 3.3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- 3.4. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
- 3.5. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten LOS ENCARGANTES, esta comisión estará a cargo del ENCARGANTE que solicite su registro como tal en el FIDEICOMISO.
- 3.6. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada otrosí que deba suscribir la FIDUCIARIA a las cartas de instrucciones suscritas por LOS ENCARGANTES, esta comisión estará a cargo del ENCARGANTE.
- 3.7. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión realicen los BENEFICIARIOS DE AREA a los contratos de vinculación, esta comisión estará a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA que solicite su registro como tal en el FIDEICOMISO.
- 3.8. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada otrosí que deba suscribir la FIDUCIARIA a los contratos de vinculación esta comisión estará a cargo del BENEFICIARIO DE AREA.
- 3.9. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.
- 3.10. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrará una comisión por los recursos que ALIANZA como administradora del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL recaude electrónicamente a través de los datafonos que sean entregados en comodato a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, esta será una suma mensual equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) de UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMLMV), más una comisión del UNO PUNTO SIETE POR CIENTO (1.7%) de los valores recaudados haciendo uso del datafono.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

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

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARAGRAFO TERCERO:** Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

**PARAGRAFO CUARTO:** Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La comisión fiduciaria será pagada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [contabilidad@areacuadrada.com](mailto:contabilidad@areacuadrada.com) y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

**VIGESIMA SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS:** Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
8. 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 DESARROLLADOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA con

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.

11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARAGRAFO TERCERO:** En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta 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 DESARROLLADOR con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARAGRAFO CUARTO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

**VIGESIMA TERCERA. DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

**VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN:** El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
  - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

**VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE APORTANTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los ENCARGANTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

**VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION 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, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán los FIDEICOMITENTES, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.



**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**PARAGRAFO PRIMERO:** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga 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.

**VIGESIMA SEPTIMA: INTERVENTORIA:** EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

**VIGESIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES:** Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**

**AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**

Atención: Dr. RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ

Dirección: Carrera 47 A No. 96 - 41 Oficina 608

Teléfono 2961500

Correo Electrónico: [contactenos@gyr.com.co](mailto:contactenos@gyr.com.co)

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**

**URBAN CHICÓ S.A.S.**

Atención: Dra. GLADYS EDITH APONTE GOMEZ

Dirección: Carrera 12 A No. 134 B 09

Teléfono: 2961500

e-mail: [contactenos@areacuadrada.com](mailto:contactenos@areacuadrada.com)

**LA FIDUCIARIA**

Atención: Dr. Francisco José Schwitzer Sabogal

Dirección: Carrera 15 No. 82 - 99 Piso 2

Teléfono: 6447700

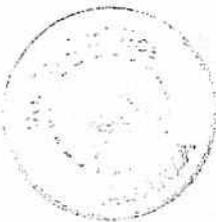
e-mail: [fschwitzer@alianza.com.co](mailto:fschwitzer@alianza.com.co)

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



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

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



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

**VIGESIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:** Los FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

**TRIGESIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:** La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de los FIDEICOMITENTES para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de LOS FIDEICOMITENTES de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a LOS FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**TRIGÉSIMA PRIMERA - COMITÉ FIDUCIARIO:** Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA-MODIFICACIONES:** El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

CONDICIONES DE GIRO, derechos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la descripción del PROYECTO o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

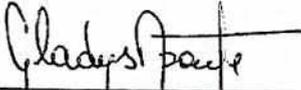
Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día treinta (30) días mes de Octubre del año Dos mil veinte (2020).

EL FIDEICOMITENTE AFORTANTE,



RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ  
C.C. # 79.601.287 expedida en Bogotá, D.C.  
Representante Legal  
AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.  
NIT. 900.518.709-2

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,



GLADYS EDITH APONTE GOMEZ  
C.C. # 40.029.007 expedida en Tunja  
Representante Legal  
URBAN CHICÓ S.A.S.  
NIT. 901.418.841-1

LA FIDUCIARIA,

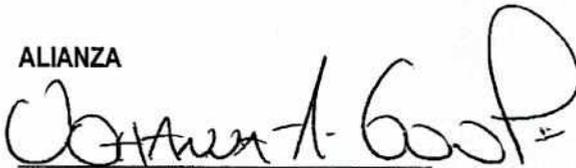
Nombre: JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ  
C.C. # 79.782.445  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
NIT. 860.531.315-3

**ANEXO INTEGRAL A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

Comparecencia

**JOHANNA ANDREA GONZÁLEZ PLAZAS**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.493.359, quien en su calidad de Suplente del Presidente y por tanto Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante Resolución No.3.357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, manifiesta su conocimiento y aceptación respecto del contenido de la **MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**, de fecha treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020).

ALIANZA



**JOHANNA ANDREA GONZÁLEZ PLAZAS**  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



Gabriella  
Pérez  
Muñoz

Firmado digitalmente  
por Gabriella Pérez  
Muñoz  
Fecha: 2020.11.03  
16:20:48 -05'00'



**Alianza**  
Fiduciaria



Alianza



Fecha 28/10/2021 12:19:11 p.m. (S) B4303455  
Destinatario FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49  
Remitente LUIS FELIPE DIAZ MARTINEZ

10  
2-99  
mbia

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.601.287 de Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal actuando en nombre y representación legal de **ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con NIT 900.518.709-2, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 30 de marzo de 2012, inscrita el 24 de abril de 2012 bajo el número 01628102 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE Y/O FIDEICOMITENTE APORTANTE**,

**GLADYS EDITH APONTE GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 40.029.007 expedida en Tunja, quien en su calidad Gerente obra en nombre y representación de la sociedad **URBAN CHICÓ S.A.S.**, identificada con NIT. 901.418.841-1, constituida mediante documento privado de Accionista Único del treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020), inscrita el siete (07) de octubre de dos mil veinte (2020), bajo el número 02623451 del Libro IX, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se aporta; sociedad que para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638, quien en su calidad de Presidente y por tanto Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

Han convenido en suscribir el presente **Otrosí No.2** a la **MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49** conforme a las siguientes cláusulas, previas las siguientes:



*Handwritten mark*

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** - Que mediante Escritura Pública de fecha Dieciocho (18) de marzo de dos mil quince (2015) se celebró entre ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ y ANGELA INÉS SPATARO MENESES en calidad de fideicomitentes y ALIANZA en calidad de Fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49, en el cual el inmueble fideicomitado es el identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50C-113645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**SEGUNDA.** - Que mediante documento de fecha trece (13) de febrero de dos mil quince (2015) se acreditó ante la FIDUCIARIA el pago del precio establecido en la promesa de contrato de enajenación por parte del FIDEICOMITENTE a favor del señor ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ y la señora ANGELA INÉS SPATARO MENESES. Conforme a lo anterior, se procedió a registrar a la sociedad ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S. como FIDEICOMITENTE APORTANTE dentro del contrato fiduciario.

**TERCERA.** - Que mediante instrucción irrevocable de fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil quince (2015), Antonio José Gómez Gómez y Angela Inés Spataro Meneses en calidad de Fideicomitente instruyeron irrevocablemente a ALIANZA para que llegado el quince (15) de enero de dos mil dieciséis (2016), se registrara a la sociedad ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S., como único fideicomitente y beneficiario del contrato fiduciario siempre y cuando se acreditara a ALIANZA el pago del saldo del precio pactado por el inmueble fideicomitado en el contrato fiduciario.

**CUARTA.** - Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) el FIDEICOMITENTE APORTANTE, la sociedad URBAN CHICÓ S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA se suscribió MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49 (en adelante el CONTRATO), mediante la cual se reguló el desarrollo preoperativo y operativo del proyecto URBAN CHICÓ.



**Alianza**  
Fiduciaria

t: (575) 644 77 00  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**QUINTA:** Que, en virtud de la CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, el CONTRATO solo podrá ser modificado por quien ostente calidad de FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA. Si la modificación implica modificar una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, descripción del PROYECTO o las partes establecidas en el contrato se requerirá aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

**SEXTA:** No obstante, las modificaciones adelantadas a través del presente documento no afectan los derechos de los terceros vinculados al PROYECTO, por lo tanto, no se requiere de su previa aprobación para adelantarla, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a notificarles de la modificación realizada mediante el presente otrosí y remitir el correspondiente soporte a la Fiduciaria.

**SÉPTIMA.** - Que mediante documento privado de fecha tres (3) de noviembre de dos mil veinte (2020) LAS PARTES suscribieron Otrosí No.1 al CONTRATO.

**OCTAVA:** Que LAS PARTES han acordado suscribir del presente documento, con el objetivo de modificar parcialmente la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA del CONTRATO, en los términos que más adelante se incorporan, de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** LAS PARTES acuerdan modificar el numeral 2.1, suprimir los numerales 3.5, 3.6, 3.7 y 3.8 e incluir el párrafo séptimo a la Cláusula VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA del CONTRATO", el cual quedará de la siguiente manera:

**"VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

(...)



44



**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

2.1. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada etapa, pagadera por mes o fracción.

(...)

3. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

(...)

3.5. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

3.6. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrará una comisión por los recursos que ALIANZA como administradora del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL recaude electrónicamente a través de los datafonos que sean entregados en comodato a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, esta será una suma mensual equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) de UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMLMV), más una comisión del UNO PUNTO SIETE POR CIENTO (1.7%) de los valores recaudados haciendo uso del datafono.

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

PARAGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.





**Alianza**  
Fiduciaria

t: (575) 644 77 00  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

*PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente*

*PARAGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.*

*PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.*

*PARÁGRAFO SEXTO: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico contabilidad@areacuadrada.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico\*.*

*PARÁGRAFO SÉPTIMO: La suscripción de otrosíes a las cartas de instrucciones y a los contratos de vinculación que deba suscribir y registrar la FIDUCIARIA no generarán cobro alguno a los BENEFICIARIOS DE ÁREA ni a los FIDEICOMITENTES\*.*

**SEGUNDA:** Las estipulaciones del presente otrosí quedan sujetas a condición suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al PROYECTO, y que para el efecto hayan constituido encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza administrado por Alianza hayan sido notificadas de los términos y condiciones del presente Otrosí, para los cual, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga a remitir dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de suscripción del presente Otrosí, soporte de dichas comunicaciones.

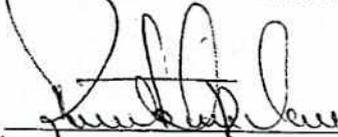


**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 49**

**TERCERA:** Las demás cláusulas, términos y condiciones contemplados en el CONTRATO continúan vigentes y sin modificación en todo aquello que no sea contrario a lo contemplado en el presente otrosí.

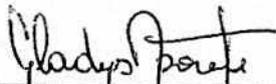
Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento a los once (11) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,**



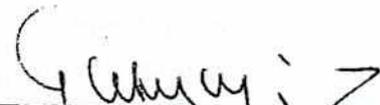
**RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ**  
Representante Legal  
ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,**



**GLADYS EDITH APONTE GOMEZ**  
Representante Legal  
URBAN CHICÓ S.A.S.

**LA FIDUCIARIA,**



**GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**NIT.860.531.315-3**  
**FIDEICOMISO URBAN CHICO**

**CERTIFICA**

Que se han suscrito 88 encargos, por un valor de CINCO TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON 00/100 M/LC (\$33.467.938.782) al 24 de enero 2022, se ha recaudado la suma de TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON 11/100 M/LC (\$3.589.015.266.11) de los cuales la suma de DOS MILLONES CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON 00/100 M/LC (\$2.104.799) corresponde al valor en canje, adicional la suma de TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON 56/100 M/LC (\$302.736.56) corresponde al interés en mora.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

#	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	No. Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Vr. Abon. Int. Mora	Valor Canje.
1	PROY-CHICO-APTO 603	40024583	ADRIANA SANDRA RAQUEL AVELLANEDA BORDA	10043319449	ACT	\$ 345,375,000.00	\$ 22,267,000.00	\$ -	\$ -
2	PROY-CHICO-APTO 308	1020751619	ALBERTO ROBLEDO FORERO	10043319478	ACT	\$ 259,377,000.00	\$ 34,069,894.71	\$ 15,855.29	\$ -
3	PROY-CHICO-APTO 707	1065808673	ALONSO CARLOS ANGULO FERNANDEZ	10043319464	ACT	\$ 310,325,000.00	\$ 14,020,000.00	\$ -	\$ -
4	PROY-CHICO-APTO 515	98657569	ANDRES AGUDELO HERNANDEZ	10043319554	ACT	\$ 307,638,622.00	\$ 42,012,000.00	\$ -	\$ -
5	PROY-CHICO-APTO 911	79981340	ANDRES DAVID MENDOZA OCHOA	10043319473	ACT	\$ 339,038,000.00	\$ 18,902,000.00	\$ -	\$ -
6	PROY-CHICO-APTO 316	80876410	ANDRES RAMIREZ CARRILLO	10043319505	ACT	\$ 515,514,000.00	\$ 9,599,726.25	\$ 2,184.41	\$ -
7	PROY-CHICO-APTO 507	80015402	CAMILO ALFONSO PABON ARCHILA	10043319496	ACT	\$ 299,705,000.00	\$ 5,000,000.00	\$ -	\$ -
8	PROY-CHICO-APTO 604	80090993	CAMILO ANDRES FARFAN OSPINA	10043319546	ACT	\$ 335,250,000.00	\$ 32,000,000.00	\$ -	\$ -
9	PROY-CHICO-APTO 401	91490565	CARLOS ANDRES CORDOBA PAEZ	10043319571	ACT	\$ 320,447,000.00	\$ 24,920,000.00	\$ -	\$ -
10	PROY-CHICO-APTO 407	52769934	CATHERINE HERNANDEZ GARCIA	10043319482	ACT	\$ 302,923,025.00	\$ 9,000,000.00	\$ -	\$ -
11	PROY-CHICO-APTO 411	1144044518	CINDY JOHANNA HOLGUIN PALACIOS	10043319556	ACT	\$ 318,275,466.00	\$ 8,352,000.00	\$ -	\$ -
12	PROY-CHICO-APTO 904	55305494	CLAUDIA XIMENA MARIA CARRILLO SANTOS	10043319542	ACT	\$ 367,593,394.00	\$ 11,620,000.00	\$ -	\$ 1,950,000.00
13	PROY-CHICO-APTO 905	1026286081	DANIEL CAMPOS SAAVEDRA	10043319497	ACT	\$ 365,032,000.00	\$ 12,466,000.00	\$ -	\$ -
14	PROY-CHICO-APTO 712	1110523828	DANIEL MEJIA GARCIA	10043319465	ACT	\$ 314,465,000.00	\$ 21,809,000.00	\$ -	\$ -
15	PROY-CHICO-APTO 812	1026271171	DANYA BETTYNA GARCIA MURILLO	10043319528	ACT	\$ 319,755,000.00	\$ 23,000,000.00	\$ -	\$ -
16	PROY-CHICO-APTO 910	1020751758	DAVID DELGADILLO ARIAS	10043319579	ACT	\$ 346,618,000.00	\$ 45,354,000.00	\$ -	\$ -
17	PROY-CHICO-APTO 601	52841039	DEYSI BIBIANA DIAZ RIOS	10043319543	ACT	\$ 340,875,000.00	\$ 53,555,440.86	\$ 6,559.14	\$ -
18	PROY-CHICO-APTO 417	1020802269	DIANA ANDREA URREGO TORRES	10043319560	ACT	\$ 488,748,569.00	\$ 47,000,000.00	\$ -	\$ -
19	PROY-CHICO-APTO 202	80872080	EDGAR ALEXANDER VILLAMIZAR LOZANO	10043319558	ACT	\$ 665,348,000.00	\$ 37,028,000.00	\$ -	\$ -
20	PROY-CHICO-APTO 217	52708354	EDNA MARITZA URREGO ALBARRACIN	10043319475	ACT	\$ 482,326,569.00	\$ 30,000,000.00	\$ -	\$ -
21	PROY-CHICO-APTO 317	53082335	EDNA PAOLA PINZON FIGUEROA	10043369670	ACT	\$ 490,537,569.00	\$ 7,000,000.00	\$ -	\$ -
22	PROY-CHICO-APTO 412	1015401457	ERIC FABIAN PIANMONTE VIASUS	10043319467	ACT	\$ 308,595,000.00	\$ 24,703,500.00	\$ -	\$ -
23	APTO-208	900354507	EYG PROYECTOS DE INVERSION S.A.S	10043319453	ACT	\$ 289,155,000.00	\$ 33,955,000.00	\$ 13,592.18	\$ -
24	PROY-CHICO-APTO 715	1082990661	FAYNORIS FARINA FLOREZ FERRER	10043319524	ACT	\$ 324,114,000.00	\$ 27,934,200.00	\$ -	\$ -
25	PROY-CHICO-APTO 901	52340663	FLOR ANGELA DURAN CONSUEGRA	10043319552	ACT	\$ 356,517,000.00	\$ 128,000,000.00	\$ -	\$ -
26	PROY-CHICO-APTO 605	1014233878	GABRIEL LEONARDO RUBIANO PUERTO	10043319503	ACT	\$ 339,000,000.00	\$ 21,490,000.00	\$ -	\$ -
27	PROY-CHICO-APTO 510	51738909	GLADYS STELLA SOLARTE MANCIPE	10043319559	ACT	\$ 315,354,000.00	\$ 35,720,000.00	\$ -	\$ -
28	PROY-CHICO-APTO 609	721962	GLENN RAFAEL TOMASSI CARNEVALI	10043319492	ACT	\$ 317,275,000.00	\$ 78,776,500.00	\$ -	\$ -
29	PROY-CHICO-APTO 504	1020777303	JAYSON RAMIREZ MAFLA	10043319557	ACT	\$ 339,966,000.00	\$ 22,139,800.00	\$ -	\$ -
30	PROY-CHICO-APTO 516	1013605591	JEIMMY JOHANNA BALLESTEROS RIOS	10043319578	ACT	\$ 496,959,569.00	\$ 38,985,000.00	\$ 5,742.15	\$ -

www.alianzacom.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 EdificioOficity, Bogotá - Pagina Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)



# Alianza

## Fiduciaria

t:(571) 644 7700  
f: (571) 616 2711

Carrera 69 C No. 98 A - 86  
Bogotá, Colombia

#	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	No. Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Vr. Abon. Int. Mora.	Valor Canje.
31	PROY-CHICO-APTO 909	1024543810	JENNIFER XIOMARY RIVERA CRUZ	10043319493	ACT	\$ 323,325,000.00	\$ 9,715,500.00	\$ -	\$ -
32	PROY-CHICO-APTO 811	79485231	JOHN ESPINOSA ESPARZA	10043319456	ACT	\$ 333,682,000.00	\$ 32,445,600.00	\$ -	\$ -
33	PROY-CHICO-APTO 503	1020780928	JORGE ALBERTO GARCIA CONTRERAS	10043319448	ACT	\$ 340,089,000.00	\$ 32,320,000.00	\$ 291.67	\$ -
34	PROY-CHICO-APTO 710	17417971	JORGE ELIECER MARTINEZ GONZALEZ	10043319549	ACT	\$ 325,986,000.00	\$ 38,110,000.00	\$ -	\$ -
35	PROY-CHICO-APTO 808	1020724713	JORGE ENRIQUE ISAZA ZAPATA	10043319491	ACT	\$ 320,487,000.00	\$ 32,933,550.62	\$ 234,338.38	\$ -
36	PROY-CHICO-APTO 714	79984178	JOSE ALBERTO GONZALEZ GARCIA	10043319553	ACT	\$ 315,114,000.00	\$ 74,011,020.00	\$ -	\$ 154,799.00
37	PROY-CHICO-APTO 616	1113625838	JOSE ARLEX SALCEDO VELASQUEZ	10043319489	ACT	\$ 525,170,569.00	\$ 65,879,184.65	\$ -	\$ -
38	PROY-CHICO-APTO 209	80074653	JOSE ARLEY ARIAS PAREDES	10043319487	ACT	\$ 292,075,000.00	\$ 88,762,500.00	\$ -	\$ -
39	PROY-CHICO-APTO 717	79385736	JOSE ELKIN GUERRERO PENAGOS	10043319474	ACT	\$ 523,635,000.00	\$ 23,548,000.00	\$ -	\$ -
40	PROY-CHICO-APTO 916	1018442025	JOSE IGNACIO DE JESUS ORTEGA VELASCO	10043319569	ACT	\$ 550,614,444.00	\$ 165,184,398.13	\$ 1.87	\$ -
41	PROY-CHICO-APTO 610	1110484906	JUAN CAMILO GALUNDO BARRETO	10043319463	ACT	\$ 320,325,000.00	\$ 16,350,000.00	\$ -	\$ -
42	PROY-CHICO-APTO 906	80223920	JUAN CARLOS AGUILAR AGUILAR	10043319572	ACT	\$ 756,678,000.00	\$ 15,149,000.00	\$ -	\$ -
43	PROY-CHICO-APTO 815	1020825587	JUAN FELIPE MANTILLA CAMACHO	10043319575	ACT	\$ 319,398,000.00	\$ 30,716,000.00	\$ -	\$ -
44	PROY-CHICO-APTO 705	1015445165	JUAN GUILLERMO BLANCO ALFONSO	10043319479	ACT	\$ 342,689,275.00	\$ 20,000,000.00	\$ -	\$ -
45	APTO 201	1000180932	JUAN JOSE GRACIA SUAREZ	10043319462	ACT	\$ 318,468,905.00	\$ 15,300,000.00	\$ -	\$ -
46	PROY-CHICO-APTO 915	13870690	JULIAN ANDRES SERRANO GOMEZ	10043319471	ACT	\$ 334,682,000.00	\$ 24,308,000.00	\$ -	\$ -
47	PROY-CHICO-APTO 914	13870690	JULIAN ANDRES SERRANO GOMEZ	10043319472	ACT	\$ 333,008,590.00	\$ 24,308,000.00	\$ -	\$ -
48	PROY-CHICO-APTO 205	1032408566	JULIAN DAVID MELO ZAMBRANO	10043319486	ACT	\$ 317,624,000.00	\$ 32,029,200.00	\$ 5,823.24	\$ -
49	PROY-CHICO-APTO 501	1020743992	JULIANA GRACIA SUAREZ	10043319461	ACT	\$ 334,110,905.00	\$ 15,928,000.00	\$ -	\$ -
50	PROY-CHICO-APTO 801	20456195	JULIANA MEDRANO GALARZA	10043319544	ACT	\$ 348,303,000.00	\$ 41,750,195.31	\$ 14,804.69	\$ -
51	PROY-CHICO-APTO 807	1019087247	LAURA DANIELA BONILLA BALLEEN	10043319516	ACT	\$ 325,635,000.00	\$ 50,815,500.00	\$ -	\$ -
52	PROY-CHICO-APTO 403	1118871688	LAURA SOFIA PINTO DIAZ	10043319459	ACT	\$ 334,803,000.00	\$ 21,003,000.00	\$ -	\$ -
53	PROY-CHICO-APTO 309	1026251807	LILIAN ALEXANDRA PEREZ LEON	10043319477	ACT	\$ 291,225,000.00	\$ 57,912,000.00	\$ -	\$ -
54	PROY-CHICO-APTO 907	1018455808	LUIS DANIEL PEÑARRREDONDA PETRO	10043319516	ACT	\$ 329,473,025.00	\$ 14,815,408.00	\$ -	\$ -
55	PROY-CHICO-APTO 713	14224583	LUIS FERNANDO ROBAYO DIAZ	10043319460	ACT	\$ 314,114,000.00	\$ 24,496,000.00	\$ -	\$ -
56	PROY-CHICO-APTO 416	19484808	LUIS JAVIER CASTIBLANCO DIAZ	10043319476	ACT	\$ 498,748,569.00	\$ 54,020,000.00	\$ -	\$ -
57	PROY-CHICO-APTO 809	1020825889	MANUEL FERNANDO PEREZ ARCHILA	10043319507	ACT	\$ 317,975,000.00	\$ 15,320,000.00	\$ -	\$ -
58	PROY-CHICO-APTO 807	1020785233	MARIA ALEJANDRA BENAVIDES SOTO	10043319516	ACT	\$ 310,015,000.00	\$ 72,500,000.00	\$ -	\$ -
59	PROY-CHICO-APTO 711	1140892377	MARIA ALEJANDRA FANDIÑO CUETO	10043319501	ACT	\$ 318,326,000.00	\$ 20,346,000.00	\$ -	\$ -
60	PROY-CHICO-APTO 912	1020712538	MARIA CAMILA TELLEZ GARCIA	10043319484	ACT	\$ 324,803,000.00	\$ 12,215,900.00	\$ -	\$ -

#	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	No. Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Vr. Abon. Int. Mora.	Valor Canje.
61	PROY-CHICO-APTO 511	1072711437	MATEO MORALES GOMEZ	10043319490	ACT	\$ 317,614,000.00	\$ 22,484,200.00	\$ -	\$ -
62	PROY-CHICO-APTO 703	19456581	MAURICIO BORDA SANZ DE SANTAMARIA	10043319447	ACT	\$ 350,661,000.00	\$ 19,289,710.78	\$ -	\$ -
63	PROY-CHICO-APTO 415	1018444594	MAURICIO SANCHEZ TRUJILLO	10043319508	ACT	\$ 296,486,000.00	\$ 11,000,000.00	\$ -	\$ -
64	PROY-CHICO-APTO 704	1020757930	MAURICIO VERANO MERINO	10043319469	ACT	\$ 350,534,000.00	\$ 25,400,000.00	\$ -	\$ -
65	APTO-210	901361683	MEDICINA FACIAL DR DANIEL MOLINA SAS	10043319444	ACT	\$ 299,406,000.00	\$ 39,036,000.00	\$ -	\$ -
66	PROY-CHICO-APTO 306	1020772654	MIGUEL ANGEL MOYA RAMIREZ	10043319504	ACT	\$ 683,181,000.00	\$ 22,003,508.77	\$ -	\$ -
67	PROY-CHICO-APTO 810	1121929848	MIGUEL EDUARDO BERNAL RESTREPO	10043319455	ACT	\$ 331,302,000.00	\$ 59,352,000.00	\$ -	\$ -
68	PROY-CHICO-APTO 311	1053797547	MONICA ISABEL PARRA CORREA	10043319506	ACT	\$ 306,902,000.00	\$ 27,000,000.00	\$ -	\$ -
69	PROY-CHICO-APTO 913	52853008	NATALIA BERNAL RAMIREZ	10043319494	ACT	\$ 334,924,000.00	\$ 13,500,000.00	\$ -	\$ -
70	PROY-CHICO-APTO 517	1018487864	NATALIA CHONA RODRIGUEZ	10043319548	ACT	\$ 506,959,569.00	\$ 41,259,569.00	\$ 202.57	\$ -
71	PROY-CHICO-APTO 207	52994627	NELLY ANGELICA GARZON MORENO	10043319499	ACT	\$ 283,775,000.00	\$ 10,724,000.00	\$ -	\$ -
72	PROY-CHICO-APTO 404	1020775879	NICOLAS GOMEZ CERINZA	10043319485	ACT	\$ 324,682,000.00	\$ 13,132,000.00	\$ -	\$ -
73	PROY-CHICO-APTO 310	80058288	NOE CARVAJAL JIMENEZ	10043319574	ACT	\$ 294,722,000.00	\$ 19,206,659.03	\$ 3,340.97	\$ -
74	PROY-CHICO-APTO 606	63560031	OLIVIA LIUBETH CRUZ MOJICA	10043319523	ACT	\$ 717,375,000.00	\$ 285,800,000.00	\$ -	\$ -
75	PROY-CHICO-APTO 813	1032359889	OSCAR JAVIER ROJAS MARTINEZ	10043319551	ACT	\$ 317,801,010.00	\$ 37,500,000.00	\$ -	\$ -
76	PROY-CHICO-APTO 410	36068063	PAULA CRISTINA CARDENAS BARRIOS	10043319498	ACT	\$ 310,038,000.00	\$ 25,712,000.00	\$ -	\$ -
77	PROY-CHICO-APTO 716	8643882	PEDRO FERNANDO MERCADO CEPEDA	10043319466	ACT	\$ 533,381,569.00	\$ 37,886,000.00	\$ -	\$ -
78	PROY-CHICO-APTO 701	88135580	RINCON CHINCHILLA WILSON ANTONIO	10043319468	ACT	\$ 336,089,000.00	\$ 100,826,700.00	\$ -	\$ -
79	PROY-CHICO-APTO 708	51914036	ROSALBA GUEVARA SARTA	10043319451	ACT	\$ 325,265,000.00	\$ 39,600,000.00	\$ -	\$ -
80	PROY-CHICO-APTO 617	52777817	SANDRA MILENA HERNANDEZ VALDERRAMA	10043319495	ACT	\$ 515,170,569.00	\$ 5,000,000.00	\$ -	\$ -
81	PROY-CHICO-APTO 817	1052409012	SEBASTIAN HIGUERA CHAPARRO	10043319547	ACT	\$ 348,303,000.00	\$ 43,408,000.00	\$ -	\$ -
82	APTO-706	860502347	SERVICIOS DE INGENIERIA APLICADA DE COLOMBIA S.A.S	10043319577	ACT	\$ 738,773,000.00	\$ 403,573,000.00	\$ -	\$ -
83	APTO 702	901133831	SERVICIOS, TECNOLOGIA Y GESTION S.A.S.	10043319576	ACT	\$ 731,788,000.00	\$ 104,619,000.00	\$ -	\$ -
84	PROY-CHICO-APTO 814	716008	SHANE GORE	10043319525	ACT	\$ 319,398,000.00	\$ 31,964,000.00	\$ -	\$ -
85	PROY-CHICO-APTO 902	1020742637	SILVIA AMPARO ARAGON LOPEZ	10043319570	ACT	\$ 770,805,000.00	\$ 15,000,000.00	\$ -	\$ -
86	APTO-307	45516915	TELMA LEONOR GOMEZ ROMAN	10043319555	ACT	\$ 299,085,000.00	\$ 33,835,000.00	\$ -	\$ -
87	PROY-CHICO-APTO 408	94409722	WILLIAM RENE ZAPATA GOMEZ	10043319481	ACT	\$ 299,599,000.00	\$ 11,988,000.00	\$ -	\$ -
88	PROY-CHICO-APTO 903	1049611543	YULI PAOLA SUAREZ SANDOVAL	10043319470	ACT	\$ 361,233,000.00	\$ 26,044,900.00	\$ -	\$ -
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 33,467,938,782.00</b>	<b>\$ 3,589,015,266.11</b>	<b>\$ 302,736.56</b>	<b>\$ 2,104,799.00</b>

www.alianzacom.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 EdificioOficity, Bogotá - Pagina Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)



**Alianza**  
Fiduciaria

t:(571) 644 7700

f: (571) 616 2711

Carrera 69 C No. 98 A - 86  
Bogotá, Colombia

Se expide la presente certificación a solicitud de los interesados el día 24 del mes de enero de 2022.

Atentamente,

Jeisson David Cárdenas García  
Coordinador de Mesa de Trámites Inmobiliarios  
Alianza Fiduciaria  
sisanchez

[www.alianzacom.co](http://www.alianzacom.co)

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: [defensorialianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensorialianzafiduciaria@ustarizabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)



**SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**  
**Presupuesto financiero de ventas**

Decreto 2180 de 2005, Artículo 1. (literal e) y Artículo 7. (literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185 (literal c)

( Precios expresados en pesos colombianos )

1. Fecha de elaboración	2022-01-28	2. Solicitante	Urban Chico SAS		3. Nombre del Proyecto de Vivienda:	Urban Chico	
4. Datos estadísticos		Precio \$	Área m <sup>2</sup>	Precio \$ / m <sup>2</sup>	5. Precio mínimo de un garaje sencillo \$	6. Valor Vivienda en SMLLV	7. Año al que proyecta la entrega
Valor máximo	770,805,000	57.38	13,913,452			3083220.00	8. Valor del SMLLV proyectado para año de entrada
Valor mínimo	259,377,000	26.07	9,934,010			1037508.00	

9. Observaciones:							
Totales	136	\$ 52,911,332,000	4,321.78 m <sup>2</sup>		\$ 15,875,883,600	30.01%	10. Firma del Solicitante

N°	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Precio Und por m <sup>2</sup>	15. Cuota Inicial \$	16. % Cuota Inicial / Precio	17. Tipo de vivienda
1	201	318,468,905	26.07	12,215,915	95,540,672	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
2	202	665,348,000	56.55	11,785,659	199,604,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
3	203	312,394,000	26.42	11,824,148	93,718,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
4	204	312,394,000	26.42	11,824,148	93,718,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
5	205	317,624,000	26.72	11,887,126	97,771,200	30.78%	VIVIENDA NO VIS/VIP
6	206	678,426,000	57.38	11,823,388	203,527,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
7	207	283,775,000	26.55	10,688,324	85,132,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
8	208	289,155,000	26.11	11,074,493	86,746,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
9	209	292,075,000	26.75	10,918,692	87,622,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
10	210	299,406,000	26.55	11,277,062	89,821,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
11	211	289,826,000	26.78	10,822,479	86,947,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
12	212	286,081,000	26.43	10,824,101	85,824,300	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
13	213	266,188,000	26.44	10,067,625	79,856,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
14	214	285,760,000	26.40	10,824,242	85,728,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
15	215	294,252,000	26.26	11,205,331	88,275,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
16	216	492,505,569	42.00	11,728,323	147,751,671	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
17	217	482,326,569	40.37	11,947,648	144,697,971	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
18	301	323,503,000	26.07	12,409,014	97,050,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
19	302	690,005,000	56.55	12,201,680	207,001,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
20	303	327,668,000	26.42	12,402,271	98,300,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
21	304	327,678,000	26.42	12,402,650	98,303,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
22	305	331,048,000	26.72	12,389,521	99,314,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
23	306	683,181,000	57.38	11,906,257	204,954,300	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
24	307	298,085,000	26.55	11,227,307	89,425,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
25	308	259,377,000	26.11	9,934,010	77,813,100	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
26	309	291,225,000	26.75	10,886,916	87,367,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
27	310	294,722,000	26.55	11,100,640	88,416,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
28	311	306,902,000	26.78	11,460,119	92,070,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
29	312	301,367,000	26.43	11,402,459	90,410,100	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
30	313	301,476,000	26.44	11,402,269	90,442,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
31	314	301,040,000	26.40	11,403,030	90,312,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
32	315	299,514,000	26.26	11,405,712	89,854,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
33	316	515,514,000	42.00	12,274,143	154,654,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
34	317	470,537,569	40.37	11,655,625	141,161,271	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
35	401	320,447,000	26.07	12,291,791	96,134,100	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
36	402	701,335,000	56.55	12,402,034	210,400,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
37	403	334,803,000	26.42	12,672,332	100,440,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
38	404	324,682,000	26.42	12,289,251	97,404,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
39	405	336,592,000	26.72	12,597,006	100,977,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
40	406	711,378,000	57.38	12,397,665	213,413,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
41	407	302,923,025	26.55	11,409,530	90,876,908	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
42	408	299,599,000	26.11	11,474,493	89,879,700	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
43	409	304,855,000	26.75	11,396,449	91,456,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
44	410	310,038,000	26.55	11,677,514	93,011,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
45	411	310,275,466	26.78	11,586,089	93,082,640	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
46	412	308,595,000	26.43	11,675,936	92,578,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
47	413	306,764,000	26.44	11,602,269	92,029,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
48	414	306,320,000	26.40	11,603,030	91,896,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
49	415	296,486,000	26.26	11,290,404	88,945,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
50	416	498,748,569	42.00	11,874,966	149,624,571	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP

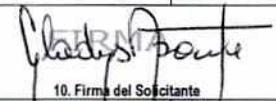


**SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**  
**Presupuesto financiero de ventas**

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1. literal e) y Artículo 7. literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

(Precios expresados en pesos colombianos)

1. Fecha de elaboración	2022-01-28	2. Solicitante	Urban Chico SAS			3. Nombre del Proyecto de Vivienda:	Urban Chico	
<b>4. Datos estadísticos</b>		Precio \$	Área m <sup>2</sup>	Precio \$ / m <sup>2</sup>	5. Precio mínimo de un garaje sencillo \$	6. Valor Vivienda en SMLLV	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor del SMLLV proyectado para año de entrega
Valor máximo		770,805,000	57.38	13,913,452		3083220.00		
Valor mínimo		259,377,000	26.07	9,934,010		1037508.00		

9. Observaciones:		 10. Firma del Solicitante						
Totales	136	\$ 52,911,332,000	4,321.78 m <sup>2</sup>		\$ 15,875,883,600	30.01%		

N°	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Precio Und por m <sup>2</sup>	15. Cuota Inicial \$	16. % Cuota Inicial / Precio	17. Tipo de vivienda
51	417	488,748,569	40.37	12,106,727	146,624,571	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
52	501	334,110,905	26.07	12,815,915	100,233,272	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
53	502	712,645,000	56.55	12,602,034	213,793,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
54	503	340,089,000	26.42	12,872,407	102,026,700	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
55	504	339,966,000	26.42	12,867,752	101,989,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
56	505	341,936,000	26.72	12,797,006	102,580,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
57	506	722,854,000	57.38	12,597,665	216,856,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
58	507	299,705,000	26.55	11,288,324	89,911,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
59	508	303,101,000	26.11	11,608,817	90,930,300	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
60	509	310,205,000	26.75	11,596,449	93,061,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
61	510	315,354,000	26.55	11,877,740	94,606,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
62	511	317,614,000	26.78	11,860,119	95,284,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
63	512	311,939,000	26.43	11,802,459	93,581,700	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
64	513	312,052,000	26.44	11,802,269	93,615,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
65	514	311,600,000	26.40	11,803,030	93,480,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
66	515	307,637,822	26.26	11,715,066	92,291,287	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
67	516	496,959,569	42.00	11,832,371	149,087,871	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
68	517	506,959,569	40.37	12,557,829	152,087,871	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
69	601	340,875,000	26.07	13,075,374	102,262,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
70	602	723,955,000	56.55	12,802,034	217,186,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
71	603	345,375,000	26.42	13,072,483	103,612,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
72	604	335,250,000	26.42	12,689,251	100,575,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
73	605	339,000,000	26.72	12,687,126	101,700,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
74	606	717,375,000	57.38	12,502,178	215,212,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
75	607	310,015,000	26.55	11,676,848	93,004,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
76	608	308,323,000	26.11	11,808,517	92,496,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
77	609	317,275,000	26.75	11,860,748	95,182,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
78	610	320,325,000	26.55	12,064,972	96,097,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
79	611	321,250,000	26.78	11,995,892	96,375,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
80	612	317,225,000	26.43	12,002,459	95,167,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
81	613	317,340,000	26.44	12,002,269	95,202,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
82	614	316,880,000	26.40	12,003,030	95,064,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
83	615	308,830,000	26.26	11,760,472	92,649,000	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
84	616	525,170,569	42.00	12,504,081	157,551,171	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
85	617	515,170,569	40.37	12,761,223	154,551,171	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
86	701	336,089,000	26.07	12,891,791	100,826,700	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
87	702	731,788,000	56.55	12,940,548	219,536,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
88	703	350,661,000	26.42	13,272,559	105,198,300	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
89	704	350,534,000	26.42	13,267,752	105,160,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
90	705	342,689,275	26.72	12,825,197	102,806,783	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
91	706	738,773,000	57.38	12,875,096	221,631,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
92	707	310,325,000	26.55	11,688,324	93,097,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
93	708	325,265,000	26.11	12,457,488	97,579,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
94	709	311,005,000	26.75	11,626,355	93,301,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
95	710	325,986,000	26.55	12,278,192	97,795,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
96	711	318,326,000	26.78	11,886,706	95,497,800	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
97	712	314,465,000	26.43	11,898,033	94,339,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
98	713	314,114,000	26.44	11,880,257	94,234,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
99	714	315,114,000	26.40	11,936,136	94,534,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
100	715	324,114,000	26.26	12,342,498	97,234,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP



**SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**  
**Presupuesto financiero de ventas**

Decreto 2185 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

(Precios expresados en pesos colombianos)

1. Fecha de elaboración	2022-01-28	2. Solicitante	Urban Chico SAS		3. Nombre del Proyecto de Vivienda:	Urban Chico		
4. Datos estadísticos		Precio \$	Área m²	Precio \$ / m²	5. Precio mínimo de un garaje sencillo \$	6. Valor Vivienda en SMMLV	7. Año al que proyecta la entrega	
Valor máximo		770.805.000	57.38	13.913.452		3083220.00	8. Valor del SMMLV proyectado para año de entrega	
Valor mínimo		259.377.000	26.07	9.934.010		1037508.00		
9. Observaciones:							 10. Firma del Solicitante	

Totales	136	\$ 52,911,332,000	4,321.78 m²		\$ 15,875,883,600	30.01%	
---------	-----	-------------------	-------------	--	-------------------	--------	--

N°	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda \$	13. Área Construida m²	14. Precio Und por m²	15. Cuota Inicial \$	16. % Cuota Inicial / Precio	17. Tipo de vivienda
101	716	533,381,569	42.00	12,689,561	160,014,471	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
102	717	523,635,000	40.37	12,970,894	157,090,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
103	801	348,303,000	26.07	13,360,299	104,490,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
104	802	741,575,000	56.55	13,113,616	222,472,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
105	803	349,198,000	26.42	13,217,184	104,759,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
106	804	349,198,000	26.42	13,217,184	104,759,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
107	805	353,068,000	26.72	13,213,623	105,920,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
108	806	752,282,000	57.38	13,110,526	225,684,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
109	807	325,635,000	26.55	12,264,972	97,690,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
110	808	320,487,000	26.11	12,274,493	96,146,100	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
111	809	317,975,000	26.75	11,886,916	95,392,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
112	810	331,302,000	26.55	12,478,418	99,390,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
113	811	333,682,000	26.78	12,460,119	100,104,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
114	812	319,755,000	26.43	12,098,184	95,926,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
115	813	317,801,010	26.44	12,019,705	95,340,303	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
116	814	319,398,000	26.40	12,098,409	95,819,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
117	815	319,398,000	26.26	12,162,909	95,819,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
118	816	718,592,000	56.48	12,722,946	215,577,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
119	817	348,303,000	26.07	13,360,299	104,490,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
120	901	356,517,000	26.07	13,675,374	106,955,100	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
121	902	770,805,000	56.55	13,630,504	231,241,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
122	903	361,233,000	26.42	13,672,710	108,369,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
123	904	367,593,394	26.42	13,913,452	110,278,018	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
124	905	365,032,000	26.72	13,661,377	109,509,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
125	906	756,678,000	57.38	13,187,138	227,003,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
126	907	329,473,025	26.55	12,409,530	98,841,908	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
127	908	318,989,000	26.11	12,217,120	95,696,700	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
128	909	323,325,000	26.75	12,086,916	96,997,500	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
129	910	346,618,000	26.55	13,055,292	103,985,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
130	911	339,038,000	26.78	12,660,119	101,711,400	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
131	912	324,803,000	26.43	12,269,179	97,440,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
132	913	334,924,000	26.44	12,667,322	100,477,200	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
133	914	333,008,590	26.40	12,613,962	99,902,577	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
134	915	334,682,000	26.26	12,744,935	100,404,600	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
135	916	550,614,093	42.00	13,109,859	165,184,228	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
136	917	549,983,000	40.37	13,623,557	164,994,900	30.00%	VIVIENDA NO VIS/VIP
137							
138							
139							
140							
141							
142							
143							
144							
145							
146							
147							
148							
149							
150							
151							
152							
153							
154							
155							
156							
157							
158							
159							
160							

Bogotá D.C. Enero 4 de 2022

Señores

**FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9**  
Bogotá

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarles que la gerencia de admisión constructor, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

**LÍNEA:** Crédito Pre Operativo **Proyecto URBAN CHICO**

**MONTO:** **Mil quinientos millones de pesos moneda corriente y legal (\$1.500.000.000)**

**CIUDAD:** Bogotá

**PLAZO:** Doce meses (12) contados a partir de la fecha del desembolso.

**AMORTIZACIÓN:** Un abono al final del plazo, o mediante abonos de prorrata o subrogaciones de los créditos de largo plazo correspondientes al proyecto

**PAGO DE INTERESES:** Trimestre vencido.

**GARANTÍAS:**

- Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía ilimitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto, ubicado en la transversal 20 No 94ª -36 en la ciudad de Bogotá.
- Firma de Alianza Fiduciaria como vocera del P.A., a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
- Firma avalista de:
  1. La empresa, AREA CUADRADA a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
  2. La empresa, URBAN CHICO a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
  3. La empresa, OBRAS Y TERMINADOS CIVILES, a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
  4. La empresa VERTIX CONSTRUCCIONES, a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
  5. La empresa FONTANAR a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
  6. La empresa GAPP INGENIEROS a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
  7. El socio JOSE LUIS APONTE GOMEZ
  8. El socio GLADYS EDITH APONTE GOMEZ
  9. El socio RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ

**VIGENCIA DE LA APROBACIÓN:** 4 de Julio de 2022.

**CONDICIONES ESPECIALES:**

- Se debe presentar la licencia o permiso expedido por la autoridad competente
- El valor de este crédito no podrá superar el 50% del valor del avalúo del terreno a hipotecar aceptado por el Banco, más las construcciones.

**DISPOSICION FINAL:**

BBVA concede un plazo de cuatro meses a partir a de la fecha de aprobación, para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

***Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.***

Cordial saludo,



**FRANCISCO T SEBÁ DEL CASTILLO**  
Gerente Nacional Constructor



**YOLY PATRICIA VARON RODRIGUEZ**  
Gerente de cuenta Constructor

**ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO.**

**FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9**

Firma Representante Legal

Fecha: \_\_\_\_\_

Si estas renovaciones no las hiciera directamente el constructor, por la presente se autoriza expresamente al Banco para que sean tomadas a nombre del Constructor con cargo a sus Obligaciones

**ESTADOS FINANCIEROS:**

De acuerdo con la resolución 1980 de 1984 de la Superintendencia Financiera, anualmente deberán enviarnos los estados financieros actualizados del beneficiario del crédito y de todos los avalistas. No obstante cuando haya cambios en la composición accionaria y patrimonial del solicitante, se debe informar y actualizar la documentación pertinente y referente a los socios o accionistas de la sociedad y los vínculos con personas naturales y jurídicas, para sí obtener la autorización o visto bueno correspondiente por parte del Banco.

**ESTUDIO DE TÍTULOS:**

Para proceder a la legalización de la proroga y continuar con la operación de crédito deben entregarse los documentos señalados a continuación, a la Señora ZORAIDA SABOGAL JACOME, Gestor Constructor ([zoraida.sabogal@bbva.com](mailto:zoraida.sabogal@bbva.com)) en la Carrera 15 No 95 - 65 piso 3 o Tel 6508870 ext. 21249 de la ciudad de Bogotá con el fin de efectuar el estudio de títulos y de la persona jurídica correspondiente:

- Escritura de constitución y reformas de la sociedad, y el certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
- Inscripción como constructor o urbanizador, si se requiere.
- La autorización correspondiente al Representante Legal, en caso de ser necesaria, por parte del órgano social competente, para contratar el crédito, obligarse a constituir garantía hipotecaria y suscribir todos los documentos requeridos por EL BANCO para la formalización del crédito.
- Escrituras de propiedad del inmueble (titulación de 10 años del inmueble)
- Folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles dados en garantía (máximo 15 días comunes de expedidos).

En el evento en que no se cumplan las condiciones de crédito, surta o se realice alguna modificación a los lineamientos que dieron lugar a la presente aprobación entre los cuales están cambios en la información financiera, modificación a las características del proyecto, disminución del capital social de la empresa, etc., sin previa autorización del BANCO, éste podrá abstenerse de perfeccionar la operación de crédito o suspender los desembolsos a que haya lugar

**FINANCIACIÓN A COMPRADORES:**

Con el fin de prestar un mejor servicio a su empresa y a sus compradores, el Banco pone a su disposición nuestra fuerza de ventas especializadas en crédito hipotecario, quienes con gusto ofrecerán a sus clientes compradores nuestro amplio portafolio de crédito individual y tramitarán las solicitudes de crédito que ellos requieran. Para este proyecto usted contará con la atención de MARIA DEL MAR GARCIA YULE, Jefe Crédito Hipotecario, Celular 3174018769, quien a su vez asignará un coordinador que estaremos presentando a la constructora, a quienes agradecemos prestarle todo su apoyo para los trámites pertinentes.

El tope máximo de financiación a compradores será del 70% del menor valor entre el avalúo comercial y el valor de la venta establecido en la promesa de compraventa.

unidades vendidas.

- Los informes de avance de obra de este proyecto, deberán realizarse mínimo una vez al mes.
- Cuando el avance de obra supere el 85%, previo a la autorización de cualquier nuevo desembolso, el beneficiario del crédito deberá presentar una relación que contenga el detalle de todas las negociaciones de las ventas realizadas y con cada una de ellas determinar el plan de pagos de las prorratas respectivas.
- El último desembolso o parte de él, se direccionará a los trámites concernientes a la conexión de los servicios públicos del proyecto financiado, con el ánimo de obtener la habitabilidad del proyecto.
- Los desembolsos del crédito constructor se realizarán al ritmo de avance de obra, según informe presentado por el supervisor designado por el banco, por lo tanto no se podrá girar total ni anticipadamente.
- Si el beneficiario del crédito no acepta las condiciones de la aprobación antes de 30 días contados a partir de la fecha, El Banco se reserva el derecho de dar por no utilizado el crédito.

#### **DESEMBOLSOS:**

Son sujetos a la disponibilidad de tesorería del Banco y cada desembolso se realizará de acuerdo con el avance de obra y la presentación del Informe de Visita realizado por el Supervisor designado por el Banco. No obstante lo anterior, los desembolsos sólo se efectuarán en la medida en que EL BANCO no se encuentre incurso en ninguna restricción de orden legal, o en una causal constitutiva de una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito. Condiciones:

- Que se suscriba el pagaré y demás garantías exigidas.
- Que se cuente con las licencias o permisos expedidos por la autoridad competente para desarrollar la construcción y que éstas se encuentren vigentes, así como que se cuente con disponibilidad de los servicios públicos.
- Que el supervisor designado por EL BANCO haya certificado que la valla referente a la financiación del proyecto por parte de EL BANCO, se encuentra debidamente instalada y que ésta tiene los permisos necesarios para su instalación, expedidos por las autoridades competentes, si fuere el caso.
- Que para cada desembolso el reporte de la Central de Información Financiera (CIFIN), no registre reportes diferentes de "A", de lo contrario será requisito indispensable obtener el paz y salvo por parte de la Entidad que reporte al solicitante del crédito, socios o accionista.

#### **SEGUROS:**

Se debe constituir Seguro contra Todo Riesgo en Construcción por valor de DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (**\$19.677.853.565**) correspondiente al valor de los costos directos del proyecto, designando como beneficiario al BANCO hasta por el 100% de la deuda insoluta y por el tiempo de construcción del proyecto, otorgado por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y aceptada por EL BANCO.

Esta póliza deberá mantenerse vigente hasta el pago final de la deuda.

En el evento que la obra se encuentre terminada y tenga saldos pendientes por cancelar, el constructor deberá constituir póliza de incendio y terremoto para cada una de las unidades que hacen parte de la garantía.

- I. Atender las instrucciones de pago que entregue el constructor/fideicomitente para el pago de los costos directos e indirectos del proyecto, siempre que cuenten con el v.b del supervisor de pagos.
- J. Rendir un informe, cuando el banco así lo solicite, sobre los valores recaudados por concepto de ventas indicando lo siguiente: (i) el valor recaudado por cada inmueble en las cuentas del fideicomiso, (ii) las fechas en que ingresaron estos recursos al fideicomiso, (iii) el nombre de la persona vinculada al fideicomiso (iv) el monto consignado; v) los recaudos pendientes por recibir.
- K. En los casos en que no ha existido previamente un contrato fiduciario de preventas con la misma fiduciaria, esta deberá certificar que los recursos recaudados previamente por el constructor (luego de una conciliación de cuentas) se encuentran disponibles en caja y/o invertidos en la obra)
- L. Autorizar cualquier modificación a la promesa, cesión o venta de derechos en el proyecto.

- **Obligaciones del constructor/fideicomitente**

- A. Abstenerse de recibir directamente los recursos de las ventas, en caso de recibirlos, girarlos al fideicomiso dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha de recibo.
- B. No efectuar canjes de unidades, salvo aprobación previa y escrita del banco y de la fiduciaria.
- C. Abstenerse de efectuar escrituración o entrega de unidades de vivienda que no hayan cancelado la totalidad de la prorrata, a menos que el banco lo autorice
- D. Transferir y entregar en forma irrevocable los derechos económicos derivados del P.A., tampoco podrá ceder o entregar en garantía los contratos de venta de las unidades inmobiliarias del proyecto.
- E. Asumir con sus propios recursos, en caso que el P.A. no cuente con los recursos y/o estos no sean suficientes, el pago oportuno de las obligaciones del P.A.
- F. El constructor/fideicomitente se obliga a no negociar total ni parcialmente los derechos económicos cedidos a título al patrimonio autónomo y se obliga a informar cualquier hecho que pudiere afectar la ejecución de las obligaciones a su cargo y que pudiera comprometer el recaudo de los derechos económicos y cualquier gravamen que llegare a afectar los recursos derivados de los mismos.
- G. En el contrato fiduciario deberá quedar establecido que el fideicomitente autoriza a la fiduciaria a remitirle informes periódicos con los movimientos del fideicomiso al Banco. Igualmente, el Banco podrá participar en los comités fiduciarios. El fideicomitente autoriza e instruye de manera irrevocable a la fiduciaria a entregar en el momento en que el Banco lo requiera, los informes de cartea de los clientes del proyecto
- H. El fideicomitente y la fiduciaria a través del interventor se comprometen llegado el momento de un avance de la obra del 95%, a coordinar una reunión con el banco para definir que recursos faltan por ingresar al fideicomiso y qué recursos faltan para atender los proveedores de la obra. De dicha reunión se firmara un acta en la que quedarán determinados en adelante como se dispondrá de los recursos que recibiere el fideicomiso, en especial como se atenderán los costos financieros del proyecto (intereses) y cómo se pagará el crédito constructor.

- Las prorratas de todos los inmuebles se calcularán con base en la sumatoria de los créditos constructor y pre operativo, vigentes, pendientes de desembolsar. El Banco podrá modificar el cálculo de las prorratas, informando previamente a la gerencia del proyecto. Las prorratas se calcularán sobre las

- B. Los derechos económicos derivados de las promesas de compraventa y de los contratos de compraventa de las unidades del proyecto inmobiliario
  - C. Los recursos del crédito constructor
  - D. Los lotes de terreno donde se construirá el proyecto
  - E. Las obras que se levanten en el mismo
  - F. Los rendimientos financieros que producen los recursos
- Se debe establecer en el patrimonio autónomo las siguientes cláusulas:
    - A. Cláusula de prelación de pagos en donde se determine que los pagos al banco deben estar primero al pago de las utilidades de los fideicomitentes
    - B. Existirá un supervisor de pagos contratado por el constructor, autorizado por el banco, quien podrá ser el mismo perito encargado de la función de realizar las visitas de obra y certificar los avances. su función principal será revisar y autorizar todos los pagos del proyecto con los recursos administrados por la fiduciaria.
    - C. Incluir una cláusula que regule el procedimiento para la realización de los pagos.
    - D. Deberá quedar claro que el constructor/fideicomitente será el encargado del cobro de los derechos económicos de las promesas, cesiones o ventas de derechos fiduciarios en el proyecto.
    - E. Incluir en el contrato fiduciario una clausula donde este expreso que fideicomitente no puede entregar inmuebles sin haber cancelado la prorrata del Banco, ni siquiera en comodato
- **Obligaciones del fiduciario:**
    - A. Recibir en la cuenta corriente/ahorros que se abra para el efecto en el banco el constructor/fideicomitente, los recursos objeto del p.a. y administrar los recursos procedentes de los derechos económicos derivados de las ventas.
    - B. Recibir los pagos y llevar un control de los pagos recibidos y de los pagos pendientes
    - C. Informar a los compradores que cualquier pago realizado de manera directa al constructor, se tendrá por no válido
    - D. Abstenerse de efectuar escrituración y entrega de unidades del proyecto que previamente no hayan cancelado de manera directa y total la prorrata al Banco
    - E. Recibir los recursos producto del crédito otorgado
    - F. Invertir los dineros recibidos en desarrollo del presente contrato en el desarrollo del proyecto inmobiliario.
    - G. Verificar que en las promesas de ventas cesión/ venta de derechos en el proyecto está incorporada la cláusula que instruye de forma irrevocable a los compradores de las unidades del proyecto para que consignen la totalidad de los pagos en la cuenta abierta a nombre del p.a. advirtiendo que cualquier pago realizado de manera directa al constructor en virtud de la cesión se tendrá por no válido
    - H. Verificar la disponibilidad de recursos suficientes para cumplir con el pago de las obligaciones a cargo del proyecto, incluidas los pagos al banco por concepto de capital e intereses en la fecha prevista. Para realizar el pago de las obligaciones a favor del banco, el fiduciario realizará la transferencia de los recursos para atender los pagos por concepto de capital, intereses y demás accesorios de las obligaciones cuya fuente de pago es este contrato, hasta la concurrencia de los recursos disponibles en el fideicomiso; En caso en que a la fecha prevista para el pago de las obligaciones, no hubiere recursos suficientes, el fiduciario informará de este hecho a el constructor/fideicomitente para que aporte de manera oportuna el dinero faltante, e informará al banco.

1. La empresa, AREA CUADRADA a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
2. La empresa, URBAN CHICO a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
3. La empresa, OBRAS Y TERMINADOS CIVILES, a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
4. La empresa VERTIX CONSTRUCCIONES, a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
5. La empresa FONTANAR a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
6. La empresa GAPP INGENIEROS a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
7. El socio JOSE LUIS APONTE GOMEZ
8. El socio GLADYS EDITH APONTE GOMEZ
9. El socio RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ

**PRORRATAS:**

Para efectos de asegurar un adecuado proceso de amortización del crédito aprobado, se deberá abonar la prorrata por cada desafectación, o la diferencia entre el valor a subrogar y la prorrata correspondiente en el caso en que aquel sea menor.

**CONDICIONES ESPECIALES:**

- Tener ventas por \$37.300M (70%) del proyecto financiado, sin incluir canjes ni ventas a socios. Sólo se admitirá 1 venta por comprador, Solo se podrá considerar ventas que hayan recaudado como mínimo el 5% del valor de la transacción.
- Las ventas exigidas en el punto anterior, deberán tener un recaudo mínimo de cuotas iniciales de \$3.730M. (10%) Este recaudo deberá ser certificado a su vez por la fiduciaria, en dicha certificación se debe relacionar cada venta realizada, su valor y el monto recaudado de la misma, evidenciando el cumplimiento de los pagos mensuales por parte de los compradores. Sólo se considerarán ventas para el primer desembolso, aquellas que no presenten incumplimiento en los pagos mensuales establecidos con la fiduciaria o que tengan máximo una cuota vencida.
- Que el constructor obtenga por lo menos un 20% de avance físico de obra, previo concepto técnico del supervisor designado.
- Se debe presentar la licencia o permiso expedido por la autoridad competente
- Previo al primer desembolso se deberá presentar al área de riesgos la información que sustente en que fue invertido el crédito pre operativo
- Se deberá constituir un Patrimonio autónomo el cual será el beneficiario de los créditos aquí aprobados; cuyo fideicomitente serán las empresas AREA CUADRADA Y URBAN CHICO, en el que se acreditará el traslado del lote donde se desarrollará el proyecto y realizará la escrituración de los inmuebles a los compradores y administrará la totalidad de los recursos que se recauden (cuotas iniciales, recursos de los fideicomitentes, desembolsos del Banco) y velará porque los egresos se direccionen exclusivamente al desarrollo del proyecto financiado
- Se debe establecer que el Fideicomiso no podrá adquirir nuevas acreencias sin previo v.b. del BBVA
- El Patrimonio Autónomo debe estar integrado por la totalidad de los derechos económicos y recursos derivados del desarrollo del proyecto inmobiliario, a saber:
  - A. Los Derechos económicos que le corresponden al Fideicomitente derivados de su calidad de beneficiario del contrato de encargo fiduciario de preventas

Bogotá D.C. Enero 4 de 2022

Señores

**FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9**

Bogotá

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarles que la gerencia de admisión constructor, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

**LÍNEA:** Crédito Constructor **Proyecto URBAN CHICO**

**MONTO:** Trece mil quinientos millones de pesos moneda corriente y legal (13.500.000.000)

**Condiciones para Constructor Profesional:**

**PROYECTO:** URBAN CHICO

**CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN:** 18646

**DIRECCIÓN:** Transversal 20 No 94ª - 36

**CIUDAD:** Bogotá

**DESCRIPCIÓN** Construcción de 1 edificio esquinero de 9 pisos y dos sótanos, con 138 apartamentos, 138 parqueaderos de residentes (69 con duplicador) y 43 parqueaderos para visitantes (9 sencillos, 17 duplicador)

**VIGENCIA:** Hasta 4 de Julio de 2022

**PLAZO:** Será igual al plazo faltante para la terminación del proyecto al momento del primer desembolso, más nueve (9) meses adicionales para su comercialización.

**GARANTÍAS:**

- Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía ilimitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto, ubicado en la transversal 20 No 94ª -36 en la ciudad de Bogotá.
- Firma de Alianza Fiduciaria como vocera del P.A., a través de su representante legal previa verificación de sus atribuciones
- Firma avalista de:

Así mismo, para facilitar el proceso de legalización de las subrogaciones usted cuenta con nuestro Centro Hipotecario, especializado en éstos trámites, a cargo de ANDRES GUILLERMO GORDON, Tel. 6508870 Ext 21258, celular 3185357780 quien estará atento a suministrarle los informes que paso a paso se generen en el proceso.

BBVA concede un plazo de 6 meses a partir a de la fecha de aprobación, (4 de Julio de 2022) para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

**Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.**

Cordial saludo,



**FRANCISCO T SEBÁ DEL CASTILLO**  
Gerente Nacional Constructor



**YOLY PATRICIA VARON RODRIGUEZ**  
Gerente de cuenta Constructor

**ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO.**

**FIDEICOMISO CALLE 95 LOTE 3 MANZANA 9**

Firma Representante Legal

Fecha: \_\_\_\_\_



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: URBAN CHICO  
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 136  
 DIRECCIÓN: Calle 95 N° 19A-37  
 CONSTRUCTORA: AREACUADRADA CONSTRUCTORES  
 FECHA (dd-mm-aa): 1/02/2022

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes de concreto complementados con una losa de cimentación.

**2.2. PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

En concreto reforzado de acuerdo a diámetros y profundidades especificadas en estudio de suelos y diseño estructural

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema aporticado de columnas y vigas de concreto reforzado con acero

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo extruido de perforación vertical en fachadas

**2.4.2. BLOQUE**

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque no.4 en algunos muros divisorios

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI

NO

Tipo de división y localización:

Muros divisorios en paneles prefabricados en concreto liviano

**2.5. PAÑETES**

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

Muros frizados, estucados y pintados

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

## 2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:  
Ladrillo a la vista, pintura para exteriores sobre pañete

## 2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:  
Piso cerámico 50 x 50 o similar

## 2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:  
Cubierta plana en concreto impermeabilizada con manto asfáltico o similar, marquesinas en vidrio y policarbonato albeolar

## 2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:  
Escaleras en concreto reforzado acabado antideslizante en la nariz y pasamanos metálico lateral

## 2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:  
Fachadas en Ladrillo a la vista y pintura sobre pañete y ventanería en vidrio crudo y marco en aluminio

## 2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:  
Tanque subterráneo en concreto impermeabilizado con su respectivo equipo de presión

## 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	2 ascensores para 6 personas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zonas comunes
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Puerta de acceso a parqueaderos
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	1 UN localizado en primer piso
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 UN localizado en primer piso
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 UN localizado en primer piso
3.8. TURCOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 UN localizado en primer piso
3.9. PISCINA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 UN localizada en la cubierta del edificio
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	6
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	45
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	para ascensores, bomba contra incendio e iluminación de emergencia
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	de acuerdo a lo estipulado por la empresa prestadora del servicio

## 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

### 4.1. CARPINTERÍA

#### 4.1.1. CLOSET

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Closets en aglomerado y acabado melamínico

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Hoja entamborada recubrimiento melamínico, marco en material aglomerado con recubrimiento melamínico

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Hoja entamborada recubrimiento melamínico, marco en material aglomerado con recubrimiento melamínico

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Madera laminada tráfico residencial

4.2.2. HALL'S

Madera laminada tráfico residencial

4.2.3. HABITACIONES

Madera laminada tráfico residencial

4.2.4. COCINAS

Madera laminada tráfico residencial

4.2.5. PATIOS

N/A

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES

Estuco y pintura

4.3.3. COCINAS

Estuco y pintura

4.3.4. PATIOS

Estuco y pintura

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

de dos puestos eléctrica

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

estructura en aglomerado y acabado melamínico

4.4.4. MESÓN

SI

NO

superficie en material porcelánico

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

sistema de calderas

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

en fibra de vidrio o similar

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

aglomerado y acabado melamínico

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Enchape porcelánico en cabina de ducha

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Enchape porcelánico en cabina de ducha

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

vidrio templado 6 mm

4.5.5. ESPEJO

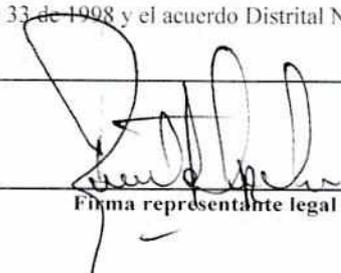
SI

NO

5 milímetros

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

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

  
Firma representante legal o persona natural

CURADURIA URBANA N° 5 - Bogota, D.C. ING. MARIANO PINILLA POVEDA - Curador Urbano ( P )		No DE RADICACIÓN <b>11001-5-21-0639</b>	PÁGINA <b>1</b>
LICENCIA DE CONSTRUCCION		FECHA DE RADICACIÓN <b>13-jul-21</b>	
RESOLUCIÓN No <b>11001-5-21-1173</b>	FECHA EXPEDICION: <b>16 SEP 2021</b>	FECHA EJECUTORIA: <b>20 SEP 2021</b>	CATEGORIA: 2

DIRECCIONES: KR 20 94 A 28 36 38 (ACTUAL) , CL 95 19 A 37 47 (ACTUAL)  
 EL CURADOR URBANO ( P ) # 5 DE BOGOTA, D.C., MARIANO PINILLA POVEDA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, LA LEY 810 DE 2003 Y EN CONSIDERACION DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA.

**RESUELVE**

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACIÓN EN NUEVE (9) PISOS CON EL PRIMER PISO NO HABITABLE Y DOS (2) SÓTANOS DESTINADA A CIENTO TREINTA Y SEIS (136) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR, CIENTO TREINTA Y SEIS (136) PARQUEADEROS PARA RESIDENTES, CUARENTA Y CINCO (45) CUPOS PARA VISITANTES Y NOVENTA Y DOS (92) CUPOS PARA BICICLETAS. EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): CL 95 19 A 37 47 (ACTUAL) , KR 20 94 A 28 36 38 (ACTUAL) , CON MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) # 050C113645, 050C997578, CON CHIP(S) # AAA0098YJDM, AAA0098YJEA LOTE: 49 MANZANA: 2,3 URBANIZACIÓN: CHICO NORTE, LOCALIDAD CHAPINERO, TITULAR(ES): AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S. NIT / CC: 900518709-2 REP. LEGAL: RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ CC. 79601287EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE. CONSTRUCTOR RESPONSABLE: RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ (CÉDULA: 79601287 MATRÍCULA: 25202-71350 DE CND). CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 POT Decr. 059 de 2007	a. UPZ No:97 Chico Lago	b. SN: 2	c. Usos: I	d. Edific.: A
e. A. Actividad: Residencial	f. Zona:Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	g. Tratamiento: Consolidación	h. Mod. Urb.: Cambio de Patrón	
1.3 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: NO APLICA	b. Inundación: NO APLICA		
1.4 MICRO-ZONIFICACIÓN	7 LACUSTRE 200			

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

2.1 USOS			2.2 ESTACION.			2.3 SECTOR DEMANDA	2.4 ESTR.	2.5 SIS. CONSTRUCTIVO
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA/TIPO	UN	P.Res	V.Pub	Bic.	A	EST-5	LOTEO INDIVIDUAL
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APLICA	136	136	45	92	N/A-VIS NO APLICA		Vivienda Multifamiliar

**3. CUADRO DE ÁREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.4 AREAS CONSTRUIDAS	C. Nueva	Reconoc.	Ampl.	SUBTOT	Adec.	Modif.	Reforzam.	TOT
N/A	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2 AREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M²)	Vivienda Multifamiliar	8,108.71	0.00	0.00	8,108.71	0.00	0.00	0.00	8,108.71
LOTE:	Comercio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SOTANO	Oficinas - Servicios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1er PISO	Industria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	TOTAL INTERVENIDO:	8,108.71	0.00	0.00	8,108.71	0.00	0.00	0.00	8,108.71
3.3 TOTAL CONSTRUIDO	GESTION ANTERIOR:				00.00	MT LINEALES DE CERRAMIENTO:		N/A	
LIBRE PRIMER PISO	TOTAL CONSTRUIDO:				8,108.71	DEMOLICIÓN TOTAL:		01.00	

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	8	a. TIPOLOGÍA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA EN MTS	1 Y 0 Y 0	b. AISLAMIENTOS		NIVEL		5 Mts. POR: Tv 20			
c. SÓTANOS	2	a. LATERAL	8	EXCEPCIÓN 1ª PLANTA		3.5 Mts. POR: CII 95			
d. SEMISÓTANO	NO	b. LATERAL 2(1)	6.19	EXCEPCIÓN 1ª PLANTA		b. CERRAMIENTO			
e. No. EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR	6.50	NIVEL TERRENO		NO			
f. ETAPAS CONSTRUCCION	1	d. POSTERIOR 2(1)	N/A	N/A		Mts. N/A ALTURA N/A			
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	SI	e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A Y N/A	(*) Apl. predios esquin.		c. VOLADIZO			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO	f. EMPATES Y PATIOS	N/A X N/A	N/A		0.8 Mts. POR: TV. 20			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.6	g. OTROS	N/A			0.8 Mts. POR: CII 95			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.					d. RETROCESOS			
						N/A			

**4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	147	791.49
SERVICIOS COMUNALES	66	356.77
ESTACION ADICIONAL	N/A	N/A

**4.5 ESTRUCTURAS**

TIPO CIMENTACIÓN: PLACA DE CIMENTACION CON PILOTOS	GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT. BAJO
TIPO ESTRUCTURA: PORTICOS DE CONCRETO REFORZADO	MÉTODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA
	ANALISIS SISMICO: N/A

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Planos Arquitectónicos	14	Estudio de Suelos	1	Memoria Cálculos Estructurales	1
Memoria Revisión Independiente	1	Anexos Memoria de Cálculo	1	Planos Estructurales	40
Planos Elem. No Estructurales	1				

**6. PRECISIONES**

- REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10, DECRETO 1203 DE 2017, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTICULO 4.
- SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.
- EL PROYECTO CUENTA CON REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTICULO 3°.
- PROYECTO CUENTA CON EL PLAN DE CONTINGENCIA.

DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 181 DEL DECRETO NACIONAL 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, TODA VEZ QUE A LA FECHA DE RADICACIÓN DE LA SOLICITUD NO SE ENCONTRÓ INSCRITA LA RESPECTIVA ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD.

LA APROBACIÓN DE CURADURÍA NO ES VALIDACIÓN A LAS CALIDADES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO.

EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ RECONSTRUIR Y REHABILITAR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PREDIO (S) EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES.

VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

Firma Curador Urbano ( P ) N° 5	ARQ. CONSTANZA PULECIO - M. P. N° 2570045791 ING. GLORIA RAMIREZ - M. P. N° 25202-23726 UR: AUGUSTO GÓMEZ SANCHEZ - T. P. N° 147647 CSJ
---------------------------------	---

CURADURIA URBANA N° 5 - Bogota, D.C. ING. MARIANO PINILLA POVEDA - Curador Urbano ( P )		No DE RADICACIÓN <b>11001-5-21-0639</b>	PÁGINA <b>2</b>
LICENCIA DE CONSTRUCCION		FECHA DE RADICACIÓN <b>13-jul-21</b>	
RESOLUCIÓN No <b>11001-5-21-1173</b>	FECHA EJECUTORIA: <b>20 SEP 2021</b>		
FECHA EXPEDICION: <b>16 SEP 2021</b>			

DIRECCIONES: KR 20 34 A 28 36 38 (ACTUAL) , CL 95 19 A 37 47 (ACTUAL)

**6. Continuación PRECISIONES**

EL ÁREA Y LOS LINDEROS DEL PREDIO DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA Y PLANO DE LOTEO 202/4-4

- ESTE PROYECTO SE ESTUDIA BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE NSR-10.
- EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE.
- SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO".

**7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS**

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo
32010121096307	31-ago-21	\$398,462,000	Delineación

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 39, Numeral 1, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente, (Artículo 39, Numeral 3, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994, del hoy Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. (Artículo 39, Numeral 4, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y la Resolución Distrital 1115 de 2012 y 715 de 2013 que establecen los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, Artículo 39, Numeral 6, del Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y para edificaciones de los grupos de uso III o IV (Capítulos A.2, 1.4 del NSR10) y en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Capítulos A.10, 1.4 del NSR10).

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área (Artículo 39 Numeral 7, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015 y Título I del NSR10).

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 (Artículo 39 Numeral 8, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y Decreto 3102 de 1997.

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (decreto 1077 de 2015), Ley 361 de 1997 y Decreto 1538 de 2005 y Leyes 1287 de 2009, 1346 de 2009 y 1618 de 2013.

Dar cumplimiento a las disposiciones vigentes contenidas en el Reglamento Colombiano de construcción sismorresistentes vigentes NSR10 (decreto 1077 de 2015). Especialmente en el diseño y construcción de elementos no estructurales, aspectos de medios de evacuación, vidrios y protección contra incendios en edificaciones Títulos A, J, K del NSR10, literales A.1.5.3.2, J.1.1.3) y Decreto Distrital 523 de 2010 por el cual se adopta la Microzonificación Sísmica de Bogotá).

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor y de la supervisión técnica; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos. (Título I del NSR10, literal I.2.4.6.a).

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Amenaza y Riesgo por la FOPAE Fondo de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad, las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. (Resolución Distrital 227 de 2006).

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre la salud pública, los cerros y los bosques, las rondas de los ríos, quebradas y canales, las chucuas y los humedales, los parques y jardines, el espacio público construido, la contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, separación y reciclaje, y la disposición de escombros y desechos de construcción.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y 979 de 2006 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud y el Decreto Distrital 446 de 2010.

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. (Artículo 2, Numeral 5, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

