



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 MEDEBAL S.A.		2. Identificación Número NIT 860353473-5	
3. Representante legal de la persona jurídica Marcelo Cifuentes Rios		4. Identificación del representante legal 75.088.320	5. Registro para la enajenación de inmuebles 186429
6. Dirección CALLE 79B 8 11		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: amanda.munevar@mendebal.com	
		8. Teléfono 7437430	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda URBANA PARK		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 553 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social 3 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria más			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 17 81 A 07		13. Localidad – UPZ Fontibón - UPZ 112 GRANJAS DE TECHO	
14. Estrato 2		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 130	
16. Licencia de urbanismo 11001-5-21-1678	Fecha de ejecutoria 06-ene.-2022	Curaduría 5	17. Licencia de construcción 11001-5-21-1678
		Fecha de ejecutoria 06-ene.-2022	Curaduría 5
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 9941,4		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 29061,93	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 29061,93		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % %		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2021-	
24. Chip(s) AAA0148EBZM		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050C-00248406	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos % \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jun.-2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI		Escritura número 2444	Fecha Notaría 24-may.-2021 13
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	Escritura número Fecha Notaría 2165 14-ago.-2020 13
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	Contrato Fecha Vigencia Prórroga 394015 06-nov.-2020 06/12/2023 N/A

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° 400020220025	FECHA 17/02/2022
	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 10/03/2022	
 Marcelo Cifuentes Rios Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Daniel A. Marin T. Nombre y firma del funcionario 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.

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los _____ del año dos mil veintiuno (2.021), al Despacho de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C., estando ejerciendo sus funciones el(la) Doctor(a) _____

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

-----**PRIMERA PARTE:**-----
 -----**TRANSFERENCIA DE DOMINIO**-----
 -----**A TITULO DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**-----
 -----**FIDEICOMISO SAN MIGUEL**-----

Comparecieron:-----

1) CLARA ISABEL ACOSTA VILLALOBOS, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **51.865.431** expedida en **Bogotá D.C.**, quien en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3**, según poder especial, sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (0545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, en ejercicio del poder especial que le confirió el Representante Legal, **JOHANNA ANDREA GONZALEZ PLAZAS**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **52.493.359** expedida en **Bogotá D.C.**, documento debidamente reconocido ante Notario Público el cual se anexa para su protocolización y de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, con número de identificación tributaria **NIT. PATRIMONIO AUTÓNOMO 830.053.812-2**, constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha once (11) de agosto de dos mil

veinte (2020), que para los efectos del presente acto se denominará **EL FIDEICOMISO o LA VENDEDORA.** |-----

2) CLARA ISABEL ACOSTA VILLALOBOS, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **51.865.431** expedida en **Bogotá D.C.**; quien para los efectos del presente contrato obra en nombre y representación en su condición de apoderado(a) especial de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad Colombiana, domiciliada en Medellín con sucursal inscrita en la cámara de Comercio de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) de fecha veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) del Circulo de Medellín, registrada con matrícula mercantil número 21-009343-04 e identificada con NIT. 890.911.431-1, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, según poder especial conferido por **RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE**, mediante escritura pública número quinientos setenta (570), del diez (10) de marzo de dos mil veinte (2.020) otorgada en la Notaria setenta y dos (72) del círculo de Bogotá D.C., que se adjuntan al presente documento para que forme parte del mismo, quien para las declaraciones que en nombre de la sociedad que representa consignará en el presente público instrumento se encuentra autorizado por la Junta Directiva lo cual consta en la parte pertinente del Acta número 780 del siete (7) de Febrero de dos mil veinte (2.020), que se protocolizan con este instrumento, y adicionalmente como apoderado(a) especial de **MENDEBAL S.A.** con NIT. 860.353.473-5, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del dos (2) de Julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada por la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C., lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.; según poder debidamente conferido por **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, en su calidad de representante legal de acuerdo con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio, documentos que se anexan al presente contrato, sociedades que comparecen en el presente instrumento público en la condición de **FIDEICOMITENTES** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, sociedad encargada de adelantar por su

cuenta y riesgo, bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa el Proyecto Inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL**; y quien en adelante y para efectos del presente instrumento público se denominará **LOS FIDEICOMITENTES y/o CONSTRUCTOR**;-

3) NCOMPRADOR1 y NCOMPRADOR2, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **CED.COMP1 y CED.COMP2** expedida(s) en **E.X.P.ED**, de estado civil **E.S.TA.DCIVI.L**, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**;-

 Quienes manifestaron que celebran la presente **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES: -----

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Mediante documento privado de fecha once (11) de agosto de dos mil veinte (202), la sociedad GRUPO TRIANGULO SAS en calidad de FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, se celebró el contrato de fiducia mercantil de administración por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAN MIGUEL, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo, mantenga la titularidad Jurídica de los bienes que le son transferidos mediante la celebración del contrato y adelantara las gestiones que los Fideicomitentes le indicaran en los términos y condiciones de las instrucciones que se establecen en el mencionado contrato de fiducia.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que en desarrollo de lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO SAN MIGUEL, mediante escritura pública número dos mil ciento sesenta y cinco (2165) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020) fue transferido a título de adición a fiducia mercantil en el inmueble identificado con el folio de matrícula número 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, sobre el cual se desarrolla el proyecto Urbana

Park.

CONSIDERACIÓN TERCERA: Que en el Contrato de Fiducia constitutivo del FIDEICOMISO SAN MIGUEL, se estipuló en el objeto del contrato la cesión de derechos fiduciarios en cabeza de las sociedades CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A. conforme a los pagos que estas realizaran a favor del FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO SAN MIGUEL.

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que con ocasión al pago total de las obligaciones, se realizó la cesión de los derechos fiduciarios por lo que en la actualidad los únicos FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO SAN MIGUEL son las sociedades CONINSA RAMON H. S.A. y MENDEBAL S.A. |-----
----- |

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con LOS FIDEICOMITENTES, un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura. |-----

CONSIDERACIÓN SÉXTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO SAN MIGUEL la titularidad jurídica del inmueble, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes: |----- --

|-----**CLÁUSULAS:** |-----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** transfiere a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, a Título de Compraventa, el derecho de dominio y la posesión real y material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): |-----

APARTAMENTO NÚMERO NAPTO -----

TORRE NÚMERO NTORR -----

el cual hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE DIECISIETE (17) No. OCHENTA Y UNO A CERO SIETE (81 A- 07) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., y que se individualizan de la siguiente forma: |-----

*****LINDEROS*****

Esta(s) unidad(es) privada(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50C-NMATRICULA** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del _____ por ciento (_____%). -----

PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de dominio y la posesión del(los) inmueble(s) se transfiere(n) como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: LOS FIDEICOMITENTES hacen constar que los bienes inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL** no cuentan con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de los inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos. En caso que LOS FIDEICOMITENTES, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del Conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal y su adición, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán

solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras el administrador podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. -----

PARAGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES hacen constar que **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** de los inmuebles podrán instalar acabados en los mismos siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** la instalación de acabados diferentes a los ofrecidos por **LOS FIDEICOMITENTES** así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, de gas con las que han sido dotadas los bienes inmuebles del Conjunto. -----

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

PARAGRAFO QUINTO: PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal en los términos de la escritura pública número () del () de de (20XX) otorgada en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de

matrícula inmobiliaria número 50C-50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C.- Zona Centro. |-----

La transferencia del inmueble aquí descrito e identificado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino adicionalmente el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes, descritos e identificados en el régimen de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL**.-

LOS FIDEICOMITENTES están facultados para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular. |-----

Los bienes de uso y goce general serán entregados por los mismos **FIDEICOMITENTES** al administrador definitivo del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuando se haya terminado la construcción y transferido a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad. |-----

CLÁUSULA SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se encuentra construido sobre un predio denominado LOTE DE TERRENO No. 77 DEL PLANO DE LA PARCELACION EL VERGEL ubicado en la Avenida Calle diecisiete (AC 17) número ochenta y uno A cero siete (81 A-07) de la ciudad de Bogotá D.C. Localidad de Fontibón, con un área de 9.941 M2, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Cuenta con un área de nueve mil novecientos setenta y tres punto sesenta y cinco metros cuadrados (9.973,65 m2) sus linderos especiales son los siguientes; **NORTE:** Del punto A al punto D en línea recta y distancia de ciento sesenta y cinco punto quince metros (165.15 mts)

SUR: Del punto E al punto 12 en línea recta y distancia de ciento sesenta y tres

punto cuarenta y nueve metros (173.49 mts)

ORIENTE: Del punto D al punto E en línea recta y stancia de cincuenta y nueve punto noventa y nueve metros (59.99 mts)

OCCIDENTE: Del punto 4 al punto 5 en línea recta y distancia de diecisiete punto cuarenta y dos metros (17.42 mts), del punto 5 al punto 6 en línea recta y distancia de cero punto cero seis metros (0.06 mts), del punto 6 al punto 7 en línea recta y distancia de uno punto dieciocho metros (1.18 mts), del punto 7 al punto 8 en línea recta y distancia de dos punto ochenta y dos metros (2.82 mts) del punto 8 al punto 9 en línea recta y distancia de ocho metros (8.00 mts) del punto 9 al punto 10 en línea recta y distancia de siete punto noventa y siete metros (7.97 mts), del punto 10 al punto 11 en línea recta y distancia de veinte punto sesenta y un metros (20.61) mts), del punto 11 al punto 12 en línea recta y distancia de dos punto sesenta y cuatro metros (2.64 mts) |-----|

A éste Lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro; y la cédula catastral en mayor extensión **4925** y el CHIP **AAA0148EBZM.** |-----|
-----|

PARAGRAFO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): La unidad privada objeto del contrato, para todos los efectos legales y contractuales, es una solución de vivienda de interés social, la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL; proyecto inmobiliario que se ajusta a los parámetros como vivienda de interés social contenidos en el Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2.015) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo el carácter de elegible para los efectos de la postulación al SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. |-----|

CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de esta transferencia, de la siguiente forma:-----

1.- | El lote de terreno denominado “LOTE DE TERRENTO SETENTA Y SIETE (77)” sobre el cual se desarrolla el Conjunto Residencial URBANA PARK, mediante Transferencia de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil efectuada por GRUPO

CORRIENTE, con el producto de un subsidio familiar de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de interés Social “Mi Casa Ya” y adjudicado por **EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA NIT. 830.121.208-5**, mediante resolución número **N.RESOLUCIÓN** de fecha **FECHA.RESOLUCIÓN** -----

d) El saldo o sea la suma de **VLETRASCREDITO (\$V.CRÉDITO.oo) MONEDA CORRIENTE**, que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo a las obligaciones que tenga **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** a favor del **BANCO CAJA SOCIAL.**, y de no existir obligación alguna para que sea abonado a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL.** -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Conforme a lo dispuesto por el Artículo 61 de la Ley 2010 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil diecinueve (2.019), por el cual se modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes declaran bajo la gravedad de juramento lo siguiente: 1.) Que el precio de la venta es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente. -----

2.) que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) y el **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** expresamente autorizan al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** para que el producto del crédito que le(s) ha sido aprobado a EL(LOS) COMPRADOR(ES), sea abonado al saldo de las obligaciones que existan a cargo del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** y a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** en la fecha de su liquidación; y en caso de no existir ninguna obligación pendiente, para que sea girado directamente a favor del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL.** -

PARAGRAFO TERCERO: Sobre el saldo, EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) al **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, intereses mensuales anticipados, desde la fecha de la

entrega material del inmueble y hasta la fecha de liquidación del crédito, intereses a la misma tasa que EL FIDEICOMITENTE se encuentre reconociendo a favor del BANCO CAJA SOCIAL S.A., quien concedió el crédito constructor para el desarrollo del Conjunto. En caso de mora estos intereses serán el máximo legal permitido. -----

 La mora en el pago de los intereses, dará derecho a EL FIDEICOMITENTE y/o EL **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de EL FIDEICOMITENTE y/o EL **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**. -----

Si por cualquier circunstancia, el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, no desembolsa el crédito aprobado a EL(LOS) COMPRADOR(ES), estos se constituirán en deudor(es) de EL FIDEICOMITENTE DE PROYECTO y/o EL **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. -----

PARAGRAFO QUINTO: Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan(mos) constancia expresa, que autorizan(mos) desde ya a la(s) Entidad(es) otorgante(s) del subsidio **C.AJ.ADECOMPENSACIFLIAR** y **EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA**, para que realice el giro correspondiente del valor de subsidio que me(nos) fue aprobado, a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** con **NIT 830.053.812-2**, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda. -----

PARAGRAFO SEXTO: El control de los ingresos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** de los dineros mencionados en la presente cláusula,

es de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES** del PROYECTO.-----

CLÁUSULA QUINTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con Decreto 1077 de 2015 las demás normas que las adicionen, desarrollen o modifiquen.-----

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR C.AJ.ADECOMPENSACIFLIAR, NIT.

DE FECHA

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:

NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1 -----

NCOMPRADOR2 C.C. No. CED.COMP2 -----

SE PROTOCOLIZA RESOLUCIÓN DE SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “MI CASA YA” aprobado y adjudicado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA** con **NIT. 830.121.208-5**, mediante Resolución número **N.RESOLUCIÓN** de fecha **FECHA.RESOLUCIÓN**

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: -----

NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1 -----

NCOMPRADOR2 C.C. No. CED.COMP2 -----

Siendo su vigencia de acuerdo a la citada Resolución de Adjudicación, de Doce (12) meses contados a partir del Primer (1er) día del mes siguiente a la fecha de esta asignación. -----

El inmueble objeto de este contrato también hace parte del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social denominado “MI CASA YA” el cual fue implementado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la Republica de

Colombia, mediante la expedición del Decreto 428 del once (11) de Marzo de dos mil quince (2.015). -----

CLÁUSULA SEXTA: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.- LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante cuando se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del mismo. Lo anterior en concordancia con el artículo 8º de la Ley 3ª de 1.991, modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021. |-----|

PARAGRAFO: De conformidad con el mencionado artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, la presente compra efectuada por EL (LOS) COMPRADOR (ES), en parte con recursos de un subsidio familiar de vivienda, no requiere la inscripción de prohibición de transferencia ni derecho de preferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; en razón a que el subsidio familiar de vivienda del cual es beneficiario EL (LOS) COMPRADOR (ES), no es un subsidio a título 100% en especie. |-----|

CLÁUSULA SÉPTIMA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO.-

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública, no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido. |-----|

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** para garantizar el crédito obtenido el desarrollo del proyecto inmobiliario, mediante escritura pública número dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (#2.444) del veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2.021) otorgada en la Notaria Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro,

perteneciente al Lote Setenta y Siete (77), donde se construyó el **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK**.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** en la cuarta parte de este mismo instrumento público, libera del referido gravamen hipotecario en mayor extensión y su ampliación, el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por esta escritura.-----

PARAGRAFO TERCERO: En virtud de lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN MIGUEL**, **LOS FIDEICOMITENTES** quedan obligados al saneamiento por evicción y redhibitorios respecto del lote de mayor extensión donde se levanta la construcción, y por su parte **LOS FIDEICOMITENTES** en razón del mismo acto constitutivo y por estar a cargo de la construcción, se obligan igualmente a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL**, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda.-----

CLÁUSULA OCTAVA: SERVICIOS PUBLICOS.- LOS FIDEICOMITENTES han pagado a las respectivas Empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, medidores y suministro de tales servicios. A partir de la entrega material de los inmuebles, los eventuales reajustes o complementos que pudieran resultar a esas liquidaciones serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.-----

PARAGRAFO PRIMERO: LOS FIDEICOMITENTES ejecutaron los trámites exigidos por la respectiva empresa de telecomunicaciones, para garantizar la futura prestación de dicho servicio. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, y los cobros los realiza la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa de telecomunicaciones es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se

produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo de LOS FIDEICOMITENTES a sus expensas, obtener la conexión definitiva y ante las situaciones descritas, EL(LOS) EL (LOS) COMPRADOR (ES) exonera(n) de toda responsabilidad a LOS FIDEICOMITENTES así como a EL FIDEICOMISO.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiestan LOS FIDEICOMITENTES que en el CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK- PROPIEDAD HORIZONTAL se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la respectiva Curaduría Urbana de Bogotá y en cumplimiento de todas las normas establecidas para el efecto.-----

PARÁGRAFO CUARTO: LOS FIDEICOMITENTES hacen constar que entregarán el inmueble en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos. No obstante lo anterior, los siguientes cargos de conexión que cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos por EL(LOS) COMPRADOR(ES): a) Los derechos de conexión de CODENSA S.A.-ESP., de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997, y b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural.-----

CLÁUSULA NOVENA: IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES.- El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** a partir de la firma de esta escritura. En cuanto concierne a las tasa de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de EL (LOS) COMPRADOR (ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.-----

LOS FIDEICOMITENTES del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN MIGUEL concurrirán a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se reserve el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.**-----

PARAGRAFO PRIMERO: LOS FIDEICOMITENTES obtendrán el desenglobe de las unidades que forman el **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL** ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la entrega del(os) inmueble(s), serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional.-----

CLÁUSULA DECIMA: ENTREGA Y GARANTÍAS - EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y **LOS FIDEICOMITENTES** harán entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el día

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la fecha de entrega del(los) inmueble(s), la transferencia del derecho real de dominio y la posesión del(los) mismo(s) a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se otorga firme e irresoluble, pues las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la entrega.-----

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

PARÁGRAFO TERCERO. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y un representante de **LOS FIDEICOMITENTES** y en un formato de servicios locativos se indicarán las observaciones y detalles que sean corregibles por garantía, detalles estos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el inmueble y que **LOS**

FIDEICOMITENTES se obliga a corregir los detalles de acabado relacionados en la misma acta. |-----|

PARÁGRAFO CUARTO. Sí EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada, sin necesidad de que medie requerimiento judicial al cual renuncian expresamente, quedará(n) constituido(s) en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable(s) de los riesgos y obligaciones impuestas por el contrato, la ley o por el reglamento de propiedad horizontal, de manera que, de subsistir la mora por el término de un mes calendario, tal situación será considerada como justa causa para dar por terminado el contrato por culpa de EL(LOS) COMPRADOR(ES). |-----|

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

PARÁGRAFO SEXTO. En ningún caso LOS FIDEICOMITENTES o la Fiduciaria, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas competentes en la aprobación de redes de servicios, instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el inmueble será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado en el evento en que las Empresas prestadoras del servicio público no los hubieran instalado sin culpa de los FIDEICOMITENTES y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último. |-----|

PARÁGRAFO SÉPTIMO. La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s) y la instalación de las mismas, así como sus aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). |-----|

PARAGRAFO OCTAVO. GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las labores de mantenimiento y reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán LOS

FIDEICOMITENTES a través de la Garantía Legal que comprende la Estabilidad de la obra por el término de diez (10) años y acabados por el término previsto en el presente párrafo; términos que simultáneamente empiezan a correr a partir de la entrega material del inmueble a EL(LOS) COMPRADOR(ES). Respecto de las Zonas y bienes comunes se aplicará la referida Garantía Legal desde la fecha de la primera entrega de unidad privada a cualquiera de los adquirentes. Sí efectuada la entrega del inmueble EL(LOS) COMPRADOR(ES) efectúa(n) modificaciones al(los) bien(es) objeto de transferencia(s), FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no responderá por los daños o fallas estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(los) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

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

No obstante lo expresado en este párrafo, tanto para el(los) inmueble(s) objeto de este contrato y los bienes comunes, el término y condiciones de las garantías que se aplicarán, para los siguientes reclamos, elementos, materiales o cosas, son las siguientes: -----

I- Hasta 12 meses: Las garantías de cada unidad privada se conceden hasta (12) meses después de la fecha de entrega de la unidad privada para reclamos en relación con: Daños en cerradura, defectos en la instalación de materiales de piso y enchapes instalados por LOS FIDEICOMITENTES (sin importar su lugar de ubicación tales como baños), goteras en techos y humedades en ventanas, humedades en pisos, muros y techos, fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento, el funcionamiento de ajustes en puertas, daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas, obstrucciones en desagües, daños en empaques y griferías en general, defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios, mal funcionamiento de la ventanería, mal funcionamiento de la carpintería de madera (hoja puerta baño alcobas) y metálica, daños en desagües

interiores, escapes en tubería interna y otras filtraciones, y defectos en la red eléctrica interna. -----

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

Se exceptúan de la garantía de doce (12) meses los siguientes eventos a la entrega material del inmueble: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía sí al recibir el inmueble, EL(LOS) COMPRADOR(ES) no los reporta en el formato de servicios locativos, documento que hace parte integral del Acta de Entrega: Apariencia de aparatos eléctricos externos (Tomas, interruptores y rosetas), vidrios, espejo, materiales de enchapes en pisos y muros, techos, porcelana sanitaria, ventanería, carpintería de madera (hoja puerta baño de alcobas) y carpintería metálica que no presenten observaciones al momento de la entrega. -----

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

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

Los elementos, aparatos y equipos que forma(n) parte del(los) inmueble(s) tendrán los plazos de la garantía de arreglos y servicios posventas que se indique en el manual del propietario y la garantía de calidad, y en los casos que no se indicaren, será la suministrada por los respectivos proveedores y/o fabricantes de los mismos teniendo en cuenta los vencimientos citados en el párrafo anterior los cuales se cuentan desde la fecha de la entrega de la respectiva unidad privada, y que aplicará igualmente para tales bienes comunes del Conjunto Residencial desde la entrega de la primera unidad. -----

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

En caso de que EL(LOS) COMPRADOR(ES) decida(n) realizar obras de cualquier naturaleza en la unidad privada, éstas no podrán afectar los bienes y elementos comunes tales, pero sin limitarse a ellos: muros ni las losas, serán a su costa y cargo exclusivo el costo de las intervenciones, al igual que el costo y los gastos que tales obras puedan ocasionar a la copropiedad, y, se obliga(n) a respetar y cumplir las normas de la propiedad horizontal, obligándose a otorgar las garantías que se establezcan y a asumir el costo y gastos de las reparaciones e indemnizaciones por los daños que ocasione en los bienes comunes de la copropiedad y/o en los bienes de terceros, declarando que ninguna responsabilidad tiene LOS FIDEICOMITENTES por tales obras. -----

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

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- LOS FIDEICOMITENTES bajo la Radicación número de fecha efectuada ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, obtuvieron la autorización para enajenar las unidades de vivienda que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK.** -----

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: GASTOS DE ESCRITURACION.- Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa, el impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**; así como todos los gastos que genere la constitución de la hipoteca y la constitución del patrimonio de familia inembargable. Todos los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, que igualmente se efectúa por este público instrumento, serán de cargo exclusivo de LOS FIDEICOMITENTES.-----

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA: Con la suscripción de la presente escritura de compraventa, el COMPRADOR y LOS FIDEICOMITENTES declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y

declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre EL (LOS) COMPRADOR (ES) con LOS FIDEICOMITENTES, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

Presente(s) EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiesta(n):-----

a) Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.-----

b) Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la presente escritura pública.-----

c) Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) el inmueble y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. -----

d) En cuanto a los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** expresa(n) que conoce(n) los planos generales de localización del Conjunto así como la descripción y demás características de tales bienes, y manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con su estado actual de construcción.-----

e) Que con el otorgamiento de la presente escritura las sociedades **CONINSA RAMON H. S.A. y MENDEBAL S.A.** dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa celebrado con **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.-----

f) Que conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK-PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.-----

g) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia suscrito entre **CONINSA RAMON H. S.A., MENDEBAL S.A. y ALIANZA**

FIDUCIARIA S.A. -h) Que renuncian a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa.

Comparece nuevamente, **CLARA ISABEL ACOSTA VILLALOBOS**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **51.865.431** expedida en **Bogotá D.C.**, quien para los efectos del presente contrato obra en nombre y representación en su condición de Apoderado(a) Especial de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad Colombiana domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) de fecha veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) del Circulo de Medellín, registrada con matrícula mercantil número 21-009343-04 e identificada con **NIT. 890.911.431-1**, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, y adicionalmente como Apoderado(a) Especial de **MENDEBAL S.A.** con NIT. 860.353.473-5, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y uno (1.381) del dos (2) de Julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada por la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C., lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en la condición de **FIDEICOMITENTES** del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAN MIGUEL, encargados de adelantar a través de dicho fideicomiso, pero bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa del Proyecto Inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido sobre el lote de terreno que conforma el **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, manifestaron:-----

1.- Que aceptan para sus representadas la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. -----

2.- Que saldrán al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto URBANA PARK en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3.- Que por lo dicho, declaran que LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de

manera alguna en la construcción del Proyecto URBANA PARK y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.-----

4.- Que declaran conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.-----

5.- Que declaran a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.-----

En este estado, comparece: **CLARA ISABEL ACOSTA VILLALOBOS**, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **51.865.431** expedida en **Bogotá D.C.**, quien en el presente documento obra en su calidad de Apoderado(a) Especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3**, sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (0545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, con número de identificación tributaria **N.I.T. P.A. 830.053.812-2**, que para los efectos del presente acto se denomina **EL FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO** y manifestó:-----

o Que todas las declaraciones contenidas en esta escritura y referidas al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** del cual es vocera las acepta en su totalidad por corresponder al contrato de fiducia celebrado y ya citado.-----

o Que con la transferencia de dominio a título de compraventa que lleva a cabo en esta escritura el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO SAN**

MIGUEL da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** suscribió(eron) con LOS FIDEICOMITENTES.-----

-----**SEGUNDA PARTE:**-----

-----**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**-----

Comparecen nuevamente, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES) identificado(s) tal como aparece(n) al inicio del presente instrumento público, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la Cláusula Primera de la primera parte de esta escritura pública, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) actualmente menor(es) de edad y de los que llegare a tener. -----

PARÁGRAFO: Con sustento de la normatividad vigente y para todos los efectos legales a que haya lugar, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES)** declara(n) que el **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, no será oponible a **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** por ser la entidad que financia la adquisición del inmueble objeto de este contrato.-----

-----**TERCERA PARTE:**-----

-----**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA**-----

-----**A FAVOR DE BANCOCAJA SOCIAL S.A.**-----

--Compareció(eron) nuevamente **NCOMPRADOR1 Y NCOMPRADOR2**, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Bogotá D.C., ciudadano(s) colombiano(a)(s), identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) **CED.COMP1 Y CED.COMP2** expedida(s) en **E.X.P.ED**, de estado(s) civil(es) **E.S.TA.DCIVI.L**, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)** y manifestó(aron):-----

Primero: Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A., NIT. 860.007.335-4**, establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se

denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NÚMERO NAPTO** -----

TORRE NÚMERO NTORR -----

QUE HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK, ubicado en la AVENIDA CALLE DIECISIETE (AC 17) NÚMERO OCHENTA Y UNOAF CERO SIETE (81 A 07) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en el contrato de compraventa elevado en la primera parte de este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmueble (s) al(os) cual(es) le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50S-NMATRICULA** y la(s) cédula(s) catastral(es) en mayor extensión: **4925** -----

----- **Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. |-----

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: **EL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública número _____ otorgada en la Notaría _____ debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C.- Zona Centro. |-----

----- **Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. |-----

----- **Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por transferencia de dominio a título de compraventa hecha por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, mediante esta misma escritura tal como consta en la primera parte de este instrumento. |-----

----- **Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El**

Acreeador a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de **VLETRASCREDI.TO (\$V.CRÉDITO.oo) MONEDA CORRIENTE**, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreeador** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios y los ajustes por variación de la UVR cuando el crédito este denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreeador** directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreeador** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. ----- **Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreeador a El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se

protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. |-----| **Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. |-----|

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio, terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**. |-----|

Octavo: Que **El Hipotecante** autoriza a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: |-----|

a. | Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. |-----|

b. | Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**. |-----|

c. | Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes , situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden

patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. |-----

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. |-----

e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. |

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. |-----

g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. |-----

h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por **El Acreedor** la destinación para la cual fue(ron) concedido(s). |-----

i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). |---

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. |-----

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o

limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. -----

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en 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) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**. -----

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente. |—

o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. -----

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente pago. -----

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Decimoprimer: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión,

endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s). |-----|

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. |-----|

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. |-----|

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del

crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

Presente _____, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado(a) del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, NIT 860.007.335-4, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá, convertido en su actual denominación por escritura número _____, (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y/o poder especial debidamente conferido para el efecto contenido en la escritura pública número _____ otorgada en la Notaría _____ del Círculo de Bogotá, cuya constancia de vigencia, expedida por el mismo Notario, se protocoliza con este instrumento público.----- **Segundo:**

Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

----- **DECLARACIONES DEUDORES SOLIDARIOS:** -----

Comparece nuevamente **CLARA ISABEL ACOSTA VILLALOBOS**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **51.865.431** expedida en **Bogotá D.C.**, de las condiciones civiles antes mencionadas, quien obran como Apoderado(a) Especial de las sociedades **CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A.**, respectivamente; sociedades que tienen la calidad de **FIDEICOMITENTES**, dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** y manifestaron: -----

A. Que se constituyen en deudores solidarios por la obligación contenida en el pagaré respectivo, por el cual se incorpora el crédito concedido por **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** a **EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S)** para la adquisición del inmueble que mediante esta misma escritura se hipoteca y en consecuencia avala

dicho pagaré y acepta los términos y condiciones aplicables a dicho crédito contenido en las declaraciones de **EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S)** que hacen parte de la presente escritura pública. |-----

-

B. Que también responderán solidariamente por la obligación de presentar la primera copia con mérito ejecutivo de esta escritura pública debidamente inscrita con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ampliado a **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** en el término de noventa (90) días contados a partir de la firma de este instrumento. |-----

-----**C.** Que la solidaridad aquí contraída y el aval antes mencionado sólo cesará cuando se cumpla con la obligación citada en el literal anterior. |-----

-----**CUARTA PARTE:**-----
 -----**CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN**----- |-----

Nuevamente comparece _____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, D.C., de las condiciones dichas y en la representación del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, NIT 860.007335-4, quién manifiesta: |-----

PRIMERO: Que de conformidad con lo declarado en el literal c). de la cláusula cuarta del contrato de transferencia de dominio a título de compraventa contenido en el presente público instrumento, **EL (LOS) COMPRADOR(ES) – HIPOTECANTE(S)** ha(n) autorizado que con el producto del crédito a él(ellos) otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s) que se ha(n) transferido por esta escritura, se cancelen en la prorrata correspondiente al(los) mismo(s) inmueble(s) las obligaciones e hipoteca que en mayor extensión a favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** tiene a su cargo **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera del FIDEICOMISO SAN MIGUEL)**, contraídas para garantizar el crédito con el que se financió la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual forma(n) parte. |-----

SEGUNDO: Con la expresa condición de que previamente esté cumplida la anotación registral de la hipoteca que se constituye por este mismo instrumento público a favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, el compareciente a nombre de su representada, libera del gravamen hipotecario constituido por **ALIANZA FIDUCIARIA**

S.A. (vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN MIGUEL), por la escritura pública mediante escritura pública número dos mil ciento sesenta y cinco (2165) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaria Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C., el **APARTAMENTO NÚMERO NAPTO** -----

TORRE NÚMERO NTORR -----

QUE HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la AVENIDA CALLE DIECISIETE (17) NÚMERO OCHENTA Y UNO A CERO SIETE (81 A 07) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., adquirido(s) por el presente público instrumento, debidamente individualizado(s) por su cabida, linderos y demás especificaciones en el contrato de transferencia contenido en la primera parte de esta escritura, cancelación parcial que deberá registrarse en el folio de matrícula de dicho inmueble identificado con el número **50C-NMATRICULA**. -----

En este estado todos los comparecientes declaran que la cancelación parcial de la hipoteca que por esta escritura se legaliza, queda estrictamente condicionada al registro del gravamen que por este mismo público instrumento se constituye, por cuanto con dicho registro procederá la liquidación del crédito otorgado a los comparecientes **EL (LOS) COMPRADOR(ES) – HIPOTECANTE(S)** y su aplicación a las obligaciones contraídas por el **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, a favor de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, en la prorrata que le corresponde a el(los) inmueble(s) sobre los cuales recae esta escritura. -----

TERCERO: Para efectos de la liquidación de los costos notariales y registrales de esta cancelación, el valor de la prorrata que le corresponde a este(os) inmueble(s) es: **(\$) MONEDA CORRIENTE** -----

----- **QUINTA PARTE:** -----

----- **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** -----

----- **CLÁUSULA NOTARIAL. SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** -----

En cumplimiento a lo señalado en la Ley 258 del 17 de enero de 1996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre del año 2.003 sobre la **AFECTACIÓN A VIVIENDA**

FAMILIAR, el Notario indagó a: -----

1. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del FIDEICOMISO SAN MIGUEL- PERSONA JURIDICA.** ----- Que el

inmueble objeto de ese acto **NO** está afectado a vivienda familiar. -----2.

NCOMPRADOR1 Y NCOMPRADOR2, EL(LOS) COMPRADOR (ES), previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: -----

Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y si posee(n) otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, quien(es) responde(n)

BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: -----

Que su estado civil es **E.S.TA.DCIVIL** -----

-que **NO** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que por lo tanto decide(n) **NO** afectar el inmueble objeto de la presente transferencia a vivienda familiar. **POR NO CUMPLIR LOS REQUISITOS DE LEY.** -----

Presente mayor de edad, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número expedida en quien obra en este acto en su calidad de cónyuge o compañero(a) permanente de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y manifiesta que consiente **NO** someter el inmueble objeto del presente contrato a la Ley de afectación a vivienda familiar (Ley 258 de 1.996) -----

; por tal razón el notario deja expresa constancia de la constitución de la afectación a vivienda familiar la cual no es oponible a **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, por ser la(s) entidad(es) que financió(aron) la adquisición del inmueble objeto del presente instrumento público -----

No obstante el Notario advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de **NULIDAD ABSOLUTA** el presente contrato. -----

Art.34 C.N., Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997 y Ley 793 de 2002-----

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el(los) inmueble(s) contenido en este instrumento, fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. ----

Para dar cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1069 del 26 de Mayo del 2015, proferido por el Ministerio de Justicia y del Derecho y Resolución No. 00536 del 22

de enero de 2021, corregida por la Resolución No. 00545 del 25 de enero de 2021, de la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, que es de **VLETRASCREDI.TO (\$V.CRÉDITO.oo) MONEDA CORRIENTE** -----

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES. -----

2. **SE PROTOCOLIZA RECIBO DE VALORIZACIÓN EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.** -----

3. **SE PROTOCOLIZA(N) CONSULTA(S) DE ESTADO(S) DE CUENTA(S) POR CONCEPTO PREDIAL OBTENIDO(S) POR LA VENTANILLA UNICA DE REGISTRO "VUR"** -----

MANIFIESTAN LOS OTORGANTES QUE NO SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN PORQUE TODAVÍA NO HA SIDO DESIGNADO ADMINISTRADOR DEFINITIVO, POR TRATARSE DE OBRA NUEVA. -----

SE PROTOCOLIZA CARTA DE EXCLUSIÓN-----

LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN QUE **HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE** SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADOS CIVILES, NÚMEROS DE CÉDULAS, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO **SON CORRECTAS** Y EN CONSECUENCIA **ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS.** -----

CONSENTIMIENTO, COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES. -----

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, "Por el cual se dictan disposiciones generales para la protección de Datos Personales" y de conformidad con lo señalado en el Decreto 1377 de 2013, los intervinientes en el presente acto aceptamos que, en caso de ser necesario nos envíen comunicaciones y notificaciones electrónicas al siguiente correo:-----

Nombre: **CONINSA RAMÓN H. S.A.** -----

Correo electrónico **tycbogota@coninsa.co**-----

Nombre: **NCOMPRADOR1** -----

Correo electrónico **@.com.co** -----

Nombre: **NCOMPRADOR2** -----

Correo electrónico **@.com.co**-----

Nombre: **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** -----

-Correo electrónico | -----

----- Los comparecientes por medio de este instrumento autorizan a los Fideicomitentes Constructor y Promotor para que reciba las copias de la presente escritura pública en la Notaria y entregue la copia al comprador y la copia que presta mérito ejecutivo directamente al Acreedor si fuere el caso, una vez concluido el proceso de registro.-----

-----**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**-----

Advertí al (los) otorgante(s) de las formalidades legales, especialmente la de su registro dentro del término de dos (2) meses, la extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios (Artículo 37, Decreto 960 de 1970) y (Artículo 231, ley 223 de 1995). En caso de la hipoteca y el patrimonio de familia de conformidad con el Artículo 28 Ley 1579 de 2012, deberá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo deberá otorgarse una nueva escritura para estos actos. Advertí a los comparecientes, del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2.019, relacionado con el precio de la venta que debe ser real, que no es objeto de Pactos Privados y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por

fuera de la presente escritura, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad de juramento del precio real del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, el(la) suscrito(a) deberá cobrar los derechos notariales por cuatro (4) veces el valor declarado en la presente escritura, además reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el mencionado artículo. Leído el presente instrumento por el (los) compareciente (s) lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo la Notaria que doy fe y por eso lo autorizo. La Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2.015. -----
 La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:

DERECHOS NOTARIALES LIQUIDADOS SEGÚN DECRETO 1069 DEL 26 DE MAYO DE 2015 DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO Y RESOLUCIÓN No. 00536 DEL 22 DE ENERO DE 2021, CORREGIDA POR LA RESOLUCIÓN No. 00545 DEL 25 DE ENERO DE 2021, DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS \$.00

IVA \$.00

SUPERINTENDENCIA \$.00

RETENCIÓN EN LA FUENTE \$0.00

FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO \$.00

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

CLARA ISABEL ACOSTA VILLALOBOS

C.C. No. 51.865.431 expedida en Bogotá D.C.

1. APODERADO(A) ESPECIAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO SAN MIGUEL

NIT. 830.053.812-2

2. APODERADO(A) ESPECIAL DE CONINSA RAMÓN H. S.A.

NIT. 890.911.431-1

3. APODERADO(A) ESPECIAL DE MENDEBAL S.A.

NIT. 860.353.473-5

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. 51.664.434 expedida en Bogotá D.C.

APODERADO(A) ESPECIAL DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT 860.007.335-4

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

NCOMPRADOR1

C.C. No.

Estado Civil:

Dirección:

Teléfono:

Actividad Económica:

Correo Electrónico:

(Resolución 033/44/2007 de la UIAF)

NCOMPRADOR2

C.C. No.

Estado Civil:

Dirección:

Teléfono:

Actividad Económica:

Correo Electrónico:

(Resolución 033/44/2007 de la UIAF)

**NOTARIO(A) SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
ENCARGADO(A) SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO
DE FECHA DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO**

ELABORO:

ÍNDICE:

TESTA:

FIRMA TOMADA POR:

NUMERÓ:

CAJA:

COMPLETO:

REVISO: |

**CUADRO RESUMEN DEL
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO URBANA PARK**

1. LAS PROMETIENTES VENDEDORAS:

MENDEBAL S.A. Y CONINSA RAMÓN H. S.A.

2. EL PROMETIENTE COMPRADOR:

2.1. Nombre: _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____ quien(es) obra(n) en nombre propio.

2.2. Nombre: _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio.

3. INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

APARTAMENTO No. _____ TORRE No. _____

Folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. 50C- 248406 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá D.C.– Zona Centro.

Inmueble(s) que forma parte integral del **PROYECTO URBANA PARK**, ubicado en la nomenclatura provisional como Calle 17 No. 81 A- 07 de la ciudad Bogotá D.C.

NOTA: La dirección definitiva del proyecto será la que determine la Unidad Administrativa Especial de Catastro de la ciudad de Bogotá D.C.

4. PRECIO DEL(LOS) INMUEBLE(S): El precio total del inmueble prometido en venta corresponde al equivalente en pesos colombianos de _____ (_____) salarios mínimos legales vigentes (SMMLV) aprobados por el gobierno nacional para vivienda de interés social (VIS) para el año dos mil _____ (202____), año en que se suscribirá la respectiva escritura pública de compraventa. Por lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR entiende y acepta, que el valor propuesto en el anexo plan de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el año de la escrituración. Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y conoce que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de efectuar el pago de las cuotas del inmueble; entendiendo que el equivalente en pesos colombianos podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al valor de salario mínimo mensual legal vigente al año de la escrituración.

PARAGRAFO PRIMERO:- las partes contratantes expresamente convienen en caso que los ajustes al precio del inmueble descritos en esta cláusula determinen un

valor menor al estimado, LAS PROMETIENTES LOS PROMITENTES VENDEDORES reducirán o reembolsará la diferencia a EL PROMETIENTE COMPRADOR, según sea el caso, y no habrá lugar a reconocimiento de rendimientos financieros ni indemnizaciones; en caso que el ajuste determine un valor mayor al estimado, EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará la diferencia a LAS PROMETIENTES LOS PROMITENTES VENDEDORES, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación en tal sentido expedida por LAS PROMETIENTES LOS PROMITENTES VENDEDORES.

5. FORMA DE PAGO DEL PRECIO:

a) La suma de: _____ (\$ _____) con **RECURSOS PROPIOS**, que LA PROMETIENTE VENDEDORA declara recibida en la fecha a satisfacción.

b) La suma de (\$), que EL PROMETIENTE COMPRADOR, pagará con recursos propios de la siguiente manera:

FECHA (D/M/A)	VALOR

c) La suma de: _____ (\$ _____), correspondiente **AHORRO PROGRAMADO** que **EL (LA, LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)** mantiene(n) en _____ y que cancelará(n) dentro de los ocho (08) días comunes siguientes a la fecha de firma de la presente promesa.

d) La suma de: (\$ ____) correspondiente a las cesantías que **EL (LA, LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)** mantiene(n) en _____ y que cancelará(n) dentro de los ocho (08) días comunes siguientes a la fecha de la presente promesa.

e) La suma de: _____ CTE (\$ _____) pagadera en el plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de le entrega del inmueble, con el producto del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, que ha sido tramitado por **EL (LA, LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)** ante **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, es decir

f) La suma de: _____ (\$), con el producto del crédito que **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, tramitaron o tramitarán ante _____, en adelante **LA ENTIDAD FINANCIERA**.

6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA que se efectuara el _____ de _____ del año 2022 en la Notaria XXXXXX del Círculo de Bogotá D.C., ubicada en XXXXXX de la ciudad de Bogotá D.C.

El día en que se efectuó dicha firma, deberá presentar en la Notaria Paz y salvo o autorización para escriturar expedido por LAS PROMETIENTES VENDEDORAS, cédula de ciudadanía, el valor correspondiente gastos Notariales, Beneficencia y Registro.

7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO PROMETIDO:

Siempre y cuando, se haya suscrito previamente la escritura pública de transferencia de dominio descrita en el numeral 6 anterior, la entrega del bien inmueble se llevara a cabo el día de la firma de la escritura pública de compraventa

Con la suscripción del presente documento, EL (LA, LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES) conoce(n) y acepta(n) que la PROMITENTE VENDEDORA, ha informado que el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto puede verse afectada por aislamientos obligatorios, restricciones a la movilidad, restricciones de horario u otras condiciones similares; derivadas de hechos de terceros o irresistibles tales como pero sin limitarse a: enfermedad transmisible, actos de autoridad competente, vías de hecho como invasión, motín, asonada, guerra civil, disturbios, eventos de conmoción interior, guerra interna, externa, emergencia económica, social y/o ecológica; y en consecuencia, el plazo de entrega de la unidad privada inmobiliaria objeto del presente contrato, se aplazará en proporción a la duración de dichas circunstancias.

De presentarse alguna de estas situaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a dar aviso por escrito; a la dirección o al correo electrónico de notificación respectiva, al EL (LA, LAS, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES), dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la ocurrencia de la situación. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. Aplican las demás condiciones de la Cláusula Décima del Contrato de Promesa.

Aplican Condiciones Cláusula Quinta.

8. DIRECCION Y TELÉFONOS DEL PROMETIENTE COMPRADOR:

DIRECCION: _____

TELEFONO: _____

9. OBSERVACIONES ESPECIALES DEL NEGOCIO:

10. FECHA FIRMA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

El día ____ del mes de _____ del año _____.

LAS PROMETIENTES VENDEDORAS,

C. C. No.

En nombre y representación de MENDEBAL S.A. Y CONINSA RAMON H. S.A.

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES)

C.C. No.
De:

C.C. No.
De:



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 1 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-10-1974 RADICACIÓN: 1974-062032 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 17-10-1974

CODIGO CATASTRAL: AAA0148EBZMCOD CATASTRAL ANT: FONT 4925

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN TERRENO CON 15.578.66 VRS.2. FORMADO POR EL LOTE DE TERRENO #77 DEL PLANO DE LA PARCELACION EL VERGEL, Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NOROESTE, LINDA EN LINEA RECTA Y EN UNA EXTENSION DE 177.10 MTS. CON EL LOTE 78 DE LA PARCELACION. NORTE LINDA EN LINEA RECTA Y EN EXTENSION DE 60.00 MTS CON LA CARRETERA QUE CONDUCE DE BOGOTA A FONTIBON. SURESTE EN LINEA RECTA Y EN UNA EXTENSION DE 163.70 MTS. CON LA CALLE C. DE LA PARCELACION. SUROESTE, EL LINDERO ES EL CENTRO O EL EJE DE LA ZONA, COMPRENDIDA ENTRE LOS JARIBLORES QUE BORDEAN. 59.12 MTS. TIENE UNA CABIDA DE 9.970.34 MTS.2.,-----POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.1888 DE LA NOTARIA 10 DE BOGOTA SE ACLARA EL LINDERO SUROESTE: EL LINDERO ES EL CENTRO O EJE DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LOS JARRILONES QUE BORDEAN EL RIO FUCHA, EN EXTENSION DE 59.12 MTS. DE ACUERDO A SUS MEDIDAS Y AL PLANO LEVANTADO POR EL SE/OR LUIS FIGUEROA, CON MATRICULA N.17473 CUYA COPIA PRESENTE PARA SU PROTOCOLIZACION CON EL PRESENTE INSTRUMENTO.- SEGUN ESCRITURA 881 DEL 28-02-52 NOTARIA 4 DE BOGOTA, LA CABIDA CORRECTA ES DE 14.204 V.2, EQUIVALENTES EN METROS, O SEA A: 9.090.56 M.2.----- DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS ACTUALIZADOS Y MODIFICADOS OBRAN EN LA ESCRITURA 1096 DE 28-04-2008 NOT 33 BTA D/L 1711/86, Y SU AREA TOTAL ES DE 11.641.72 MTS.2. -SEGUN ESCRITURA 1631 DE 02-08-2012 DE LA NOTARIA 51 DE BOGOTA, EL AREA RESTANTE ES DE 1.642,83 M2 LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN DICHO DOCUMENTO. (DECRETO 1711 DE 1984),-----SEGUN ANOT 34, EL AREA DE TERRENO ES DE 9941.A M2. DESCRIPCION DE LINDEROS: OESTE EN 60,7 M AC 17 81A 07 IN 1; OESTE 15,3 M CL 16C 81A 70; NORTE 149,9 M AC 17 81 B 29; ESTE 60 AC 17; SUR 173,5 M KR 81 A.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) AC 17 81A 07 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 78 A #17-95

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION SAN MIGUEL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-03-1952 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 881 del 28-02-1952 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,024

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 2 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

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

DE: CALVO DURAN RAFAEL

A: DE GERMAN RIBON MIGUEL

CC# 310 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-04-1952 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 881 del 28-02-1952 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,024

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: DE GERMAN RIBON MIGUEL

CC# 310 X

A: CALVO DURAN RAFAEL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-06-1979 Radicación: 1979-45372

Doc: ESCRITURA 1452 del 23-04-1979 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: DE GERMAN RIBON MIGUEL

CC# 310

A: EMPRESA DE TRANSPORTES EL PROVEEDOR LTDA.

NIT# 60016819 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-06-1979 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1452 del 23-04-1979 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: EMPRESA DE TRANSPORTES EL PROVEEDOR

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-03-1980 Radicación: 22761

Doc: ESCRITURA 0381 del 13-02-1980 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: DE GERMAN RIBON MIGUEL

CC# 310

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-04-1980 Radicación: 28258

Doc: ESCRITURA 1172 del 27-03-1980 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,908,672

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: HERNANDEZ GALINDO EUGENIO

CC# 17138779



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 3 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

DE: MORENO JULIO ROBERTO

DE: PULIDO MENDEZ HERNAN

CC# 3291183

DE: EMPRESA DE TRANSPORTES EL PROVEEDOR LTDA.

NIT# 60016819 X

A: ARISTIZABAL DE CRUZ DORA

CC# 2443492

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-02-1983 Radicación: 8318876

Doc: ESCRITURA 3827 del 21-12-1982 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: EMPRESA DE TRANSPORTE EL PROVEEDOR LTDA.

A: HERNANDEZ GALINDO EUGENIO

CC# 17138779 X

A: MORENO RAMIREZ JULIO ROBERTO

CC# 17130570 X

A: PULIDO MENDEZ HERNAN

CC# 3291183 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-02-1983 Radicación: 8318876

Doc: ESCRITURA 3827 del 21-12-1982 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: HERNANDEZ DE GALINDO EUGENIO

X

DE: MORENO RAMIREZ JULIO ROBERTO

CC# 17130570 X

DE: PULIDO MENDEZ HERNAN

CC# 3291183 X

A: ARISTIZABAL DE CRUZ DORA

CC# 2443492

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-11-1983 Radicación: 1983-108028

Doc: ESCRITURA 4521 del 07-11-1983 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: HERNANDEZ GALINDO EUGENIO

CC# 17138779

DE: MORENO RAMIREZ JULIO ROBERTO

CC# 17130570

DE: PULIDO MENDEZ HERNAN

CC# 3291183

A: GRUPO TRIANGULO LTDA.

NIT# 60059265

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-01-1984 Radicación: 1984-5308

Doc: ESCRITURA 3634 del 29-12-1983 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6,8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 4 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

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

DE: ARISTIZABAL DE CRUZ DORA	CC# 2443492
A: HERNANDEZ GALINDO EUGENIO	CC# 17138779
A: MORENO RAMIREZ JULIO ROBERTO	CC# 17130570
A: PULIDO MENDEZ HERNAN	CC# 3291183

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-03-1984 Radicación: 8425719
 Doc: ESCRITURA 1257 del 20-04-1955 NOTARIA 8 de BOGOTA
 Se cancela anotación No: 2

VALOR ACTO: \$12,024

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CALVO DURAN RAFAEL	
A: DE GERMAN RIBON MIGUEL	CC# 310

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-03-1984 Radicación: 1984-32686

Doc: ESCRITURA 1386 del 16-03-1984 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GRUPO TRIANGULO LTDA.	NIT# 60059265	X
A: CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE	NIT# 91400546	

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-08-1984 Radicación: 1984-90986

Doc: ESCRITURA 1888 del 11-07-1984 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC.4521 DEL 07-11-83 OTORGADA EN LA NOTARIA 27 DE BOGOTA EN CUANTO AL LINDERO SUROESTE

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

A: GRUPO TRIANGULO LIMITADA.		X
------------------------------	--	---

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-10-1988 Radicación: 144902

Doc: ESCRITURA 6347 del 05-10-1988 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A.		
A: GRUPO TRIANGULO LIMITADA.		X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-10-1988 Radicación: 145351



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 5 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 8391 del 15-09-1988 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GRUPO TRIANGULO LIMITADA.

X

A: INVERSIONES DELTA BOLIVAR COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-11-1988 Radicación: 1988-151190

Doc: ESCRITURA 4209 del 08-11-1988 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION A LA ESCRITURA 3634 DEL 29-12-83 NOT.10 DE BOGOTA EN EL SENTIDO DE QUE SE DECLARA LIBRE DE TODO GRAVAMEN A LA EMPRESA DE TRANSPORTES EL PROVEEDOR LTDA. Y OTROS

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

A: ARISTIZABAL DE CRUZ DORA

CC# 24439492

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 03-03-1992 Radicación: 14622

Doc: ESCRITURA 517 del 21-02-1992 NOTARIA 10 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION EN CUANTO A QUE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.8391 DEL 15-09-88 NOT.29 DE BOGOTA ES ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GRUPO TRIANGULO LTDA.

X

A: CORPORACION FINANCIERA DEL NORTE S.A.

A: INVERSIONES DELTA BOLIVAR COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 19-01-1994 Radicación: 4522

Doc: ESCRITURA 8222 del 21-12-1993 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$65,000,000

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES DELTA BOLIVAR COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

A: GRUPO TRIANGULO LTDA.

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 01-08-1994 Radicación: 61208

Doc: ESCRITURA 3739 del 15-07-1994 NOTARIA 42 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION HIPOTECA ESC.8391 DEL 15-09-88 NOT.29 DE BOGOTA.

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

DE: GRUPO TRIANGULO 2 LTDA.

A: CORPORACION FINANCIERA DEL NORTE S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 6 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

A: INVERSIONES DELTA BOLIVAR COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 18-01-1996 Radicación: 1996-4822

Doc: ESCRITURA 6456 del 21-12-1995 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000,000

Se cancela anotación No: 15,17,19

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DEL NORTE S.A.

NIT 890.100.375-5

A: GRUPO TRIANGULO LTDA.

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 18-01-1996 Radicación: 1996-4825

Doc: ESCRITURA 4446 del 20-12-1995 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GRUPO TRIANGULO LTDA

A: LEASING GRANCOLOMBIANA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 06-03-2000 Radicación: 2000-15728

Doc: ESCRITURA 310 del 21-02-2000 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: : 100 TRADICION A TITULO DE OPCION DE COMPRA

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

DE: LEASING COLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

A: GRUPO TRIANGULO S.A.

X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 16-05-2000 Radicación: 2000-33976

Doc: ESCRITURA 828 del 12-04-2000 NOTARIA 49 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO POR \$ 1.400.000.000,00 SEGUBN CARTA DEL 06-04-2000 DEL CITIBANK .

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

DE: GRUPO TRIANGULO S.A.

NIT# 8600592651 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 20-03-2007 Radicación: 2007-29277

Doc: OFICIO 515 del 31-01-2007 ACUEDUCTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO

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

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P

NIT# 8999990941



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 7 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 12-05-2008 Radicación: 2008-46234

Doc: ESCRITURA 1096 del 28-04-2008 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS

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

A: GRUPO TRIANGULO LTDA.

NIT# 60059265 X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 12-09-2012 Radicación: 2012-85173

Doc: ESCRITURA 1631 del 02-08-2012 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y ADICION DE LA ESCRITURA 3416 DEL 27/12/2011 DE LA NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C.

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

DE: GRUPO TRIANGULO S.A.

NIT# 8600592651

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 12-09-2012 Radicación: 2012-85173

Doc: ESCRITURA 1631 del 02-08-2012 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS

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

DE: GRUPO TRIANGULO LTDA.

NIT# 60059265

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 12-09-2012 Radicación: 2012-85173

Doc: ESCRITURA 1631 del 02-08-2012 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$410,707,500

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL EXT.1.642.83 MTS.2.

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

DE: GRUPO TRIANGULO LTDA.

NIT# 60059265

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P

NIT# 8999990941 X

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 29-11-2013 Radicación: 2013-112284

Doc: OFICIO 2500 del 27-05-2013 JUZGADO 043 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA REF: RAD.

110013103043201300165.

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

DE: MONROY DE OCHOA CARMEN

A: CALVO DURAN RAFAEL

A: GRUPO TRIANGULO LTDA,

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4827



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 8 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

Doc: OFICIO 0037 del 23-01-2019 JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 29

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA

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

DE: MONROY DE OCHOA CARMEN

A: CALVO DURAN RAFAEL

A: GRUPO TRIANGULO LTDA.

NIT# 60059265

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 22-05-2019 Radicación: 2019-40032

Doc: OFICIO 137907 del 17-05-2019 ACUEDUCTO - AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 28-08-2020 Radicación: 2020-42080

Doc: CERTIFICADO 1120 del 25-08-2020 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 23

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

A: GRUPO TRIANGULO S.A.

NIT# 8600592651

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 28-08-2020 Radicación: 2020-42285

Doc: ESCRITURA 2165 del 14-08-2020 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,000,000,000

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

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

DE: GRUPO TRIANGULO S.A.S. NIT. 860.059.65-1

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860.531.315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN MIGUEL

NIT:830.053.812-2

ANOTACION: Nro 034 Fecha: 29-01-2021 Radicación: 2021-6612

Doc: OFICIO 44293 del 04-12-2020 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 9 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS

RESOLUCION 52896 DEL 18-11-2020

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

A: CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON

ANOTACION: Nro 035 Fecha: 04-06-2021 Radicación: 2021-44942

Doc: ESCRITURA 2444 del 24-05-2021 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN MIGUEL

NIT 8300538122

X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *35*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

28 -> 1855009

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 06-09-2000
DIRECCION INCLUIDA VALE S/CER.CATAST.ANEXO. TC2000-10550 CDG.ERV/AUX21.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2008-10068	Fecha: 06-08-2008
EN DESCRIPC.CABIDA Y LIND. LO INCLUIDO AL FINAL VALE.JSC/AUXDEL46.C2008-10068			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	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: 0	Nro corrección: 4	Radicación: C2012-17536	Fecha: 18-10-2012
EN DESCRIPCION,CABIDA Y LINDEROS LO INCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2012-17536.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 5	Radicación: C2021-2781	Fecha: 16-02-2021
AREA Y DESCRIPCION LINDEROS INCLUIDO CON ANOT 34.VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.C2021-2781.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 6	Radicación: C2021-13882	Fecha: 18-08-2021
SE CORRIGE TIPO DE PREDIO VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2021-13882			
Anotación Nro: 10	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-16072	Fecha: 29-11-2007
VENTANA CANC.LO INCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL40C2007-16072			
Anotación Nro: 17	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 05-01-1993
NOMBRES LO INCLUIDO VALE RD.#159 COD.GVA.			
Anotación Nro: 20	Nro corrección: 1	Radicación: C2014-13694	Fecha: 18-06-2014
EN PERSONAS LO CORREGIDO VALE. JSC/AUXDEL73 T.C. C2014-13694			
Anotación Nro: 21	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 13-05-1996



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

Certificado generado con el Pin No: 211222631052729323

Nro Matrícula: 50C-248406

Pagina 10 TURNO: 2021-830369

Impreso el 22 de Diciembre de 2021 a las 04:09:24 PM

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

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

SE EXCLUYE LA ANOTACION 019 DE ESTE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Y SE SUPRIME EN LA AMOTACION 017 AL BENEFICIARIO

CORPORACION FINANCIERA DEL NORTE S.A.DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 314 DE 08-04-96.

Anotación Nro: 28 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-16300 Fecha: 10-10-2012

EN CASILLA DE MATRICULAS DEPENDIENTES INCLUIDA 50C-1855009. VALE.JSC.AUXDEL5.C2012-16300.-

Anotación Nro: 33 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-12890 Fecha: 02-08-2021

SE CORRIGE NIT VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2021-12890

Anotación Nro: 35 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-12890 Fecha: 02-08-2021

SE CORRIGE NOMBRES VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2021-12890

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-830369

FECHA: 22-12-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

Entre los suscritos, **JOSE AGUSTIN HERNANDEZ GALINDO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 7.479.704, actuando en su condición de Representante Legal de **GRUPO TRIANGULO S.A.S.**, identificado con el NIT. 860059265-1, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número cuatro mil quinientos cuarenta y tres (4543) del nueve (09) de noviembre de mil novecientos setenta y ocho (1978) otorgada en la Notaria diez (10) del círculo de Bogotá, que por Acta No. 091 de la Asamblea de Accionistas del 18 de diciembre de 2018 la sociedad cambió su nombre de GRUPO TRIANGULO S.A. por el de GRUPO TRIANGULO S.A.S., conforme el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente facultado para realizar este acto en reunión de Junta Directiva, según consta en el acta número 97 del 26 de noviembre de dos mil diecinueve (2019) la cual se anexa al presente contrato como Anexo 1, que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte; y de otra parte, **JOSÉ FERNANDO PÁEZ ARCINIEGAS**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 12.126.794, quien obra en su condición de representante legal de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, identificada con el NIT. 890.911.431- 1, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) del veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaria cuarta (4) del círculo de Medellín, según se desprende del certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, debidamente facultado para realizar este acto en reunión de Junta Directiva, según consta en el acta número setecientos setenta y siete (777) del seis (6) de Diciembre de dos mil diecinueve (2019), la cual se anexa al presente contrato como Anexo 2; y **ANDRES ORTIZ RUEDA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.591 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en nombre y Representación Legal de **MENDEBAL S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 1381 de fecha dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1986) , otorgada en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el NIT. 860.353.473-5, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedades que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, conjuntamente **LAS PARTES**, hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS**, (en adelante el "Contrato de Promesa" o el "Contrato") el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Las consideraciones y antecedentes que rodean la celebración del presente Contrato, son las que a continuación se detallan; ellas revelan de manera expresa los móviles o motivos determinantes que han inducido a las Partes a contratar y su manifestación explícita tiene como finalidad, la de que sean tenidas en cuenta, siempre que se trate de aplicar o interpretar alguna cláusula, regla o estipulación de este Contrato o de

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

solucionar alguna diferencia entre las Partes o de fijar o determinar derechos u obligaciones por razón de las relaciones que el presente documento regula entre ellas:

1. Que EL PROMITENTE VENDEDOR es poseedor y propietario de un inmueble ubicado en la Avenida Calle 17 # 81A – 07 de la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro (en adelante el "Inmueble").
2. Que LOS PROMITENTES COMPRADORES están interesados en desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social o prioritario VIS / VIP sobre el Inmueble (en adelante el "Proyecto"), motivo por el cual presentó una oferta comercial a EL PROMITENTE VENDEDOR para la adquisición de estos.
3. Que teniendo en cuenta que el precio de venta se pagará a plazos, las Partes han acordado utilizar como mecanismo que garantice la seguridad jurídica del Inmueble y la disposición del mismo cuando se pague su precio, un mecanismo fiduciario consistente en un fideicomiso mercantil de administración "parqueo" (el "Fideicomiso") constituido por una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia (en adelante la "Fiduciaria") de forma tal que cumplidas las condiciones y términos previstos en este Contrato se efectúe la cesión de los derechos fiduciarios en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR, cumplidas las condiciones suspensivas previstas en la cláusula segunda de este Contrato, se obligan a celebrar un contrato de fiducia mercantil de administración "parqueo" (en adelante el "Contrato de Fiducia") con una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia que acuerden las Partes (en adelante la "Fiduciaria"), en virtud del cual se constituirá un patrimonio autónomo (en adelante el "Fideicomiso") al cual se aporten mediante escritura pública los derechos de dominio y posesión sobre el Inmueble descrito más adelante y, una vez se vayan efectuado los pagos del Precio en la forma y montos establecidos en la cláusula cuarta, se obliga a ceder proporcionalmente los derechos fiduciarios que se deriven del Fideicomiso y la posición contractual en el Contrato de Fiducia a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES en la forma pactada en la cláusula quinta del presente Contrato a LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Cumplidas las condiciones suspensivas previstas en la cláusula segunda de este Contrato, LOS PROMITENTES COMPRADORES se obligan a: (i) pagar el Precio en la forma prevista en cláusula cuarta de este Contrato y (ii) a aceptar la cesión de los derechos fiduciarios que se deriven del Fideicomiso por parte del PROMITENTE VENDEDOR y la cesión de la posición contractual en el Contrato de Fiducia.

EL INMUEBLE ubicado en la Avenida Calle 17 # 81A – 07 en la ciudad de Bogotá, cuenta con una extensión superficial de 9.998,89 m² con los siguientes linderos:

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

Formado por el lote de terreno #77 del plano de la parcelación el vergel, y comprendido dentro de los siguientes linderos: Noroeste, linda en línea recta y en una extensión de 177.10 mts con el lote 78 de la parcelación; Norte linda en línea recta y en extensión de 60.00 mts con la carretera que conduce de Bogotá a Fontibón. Sureste en línea recta y en una extensión de 163.70 mts con la calle c de la parcelación. Suroeste, el lindero es el centro o el eje de la zona, comprendida entre los jarillones que bordean. 59.12 mts, tiene una cabida de 9.970.34 mts.2. Por medio de la escritura No.1888 de la Notaria 10 de Bogotá se aclara el lindero Suroeste: el lindero es el centro o eje de la zona comprendida entre los jarillones que bordean el rio Fucha, en extensión de 59.12 mts. De acuerdo a sus medidas y al plano levantado por el señor Luis Figueroa, con matrícula n.17473 cuya copia presenta para su protocolización con el presente instrumento.- Según escritura 881 del 28-02-52 Notaria 4 de Bogotá, la cabida correcta es de 14.204 v.2, equivalentes en metros, o sea a: 9.090.56 m.2. Descripción cabida y linderos actualizados y modificados obran en la escritura 1096 de 28-04-2008 Notaría 33 Bogotá d/l 1711/86, y su área total es de 11.641.72 mts.2. -Según escritura 1631 de 02-08-2012 de la Notaria 51 de Bogotá, el área restante es de 1.642,83 m2 linderos y demás especificaciones obran en dicho documento. (Decreto 1711 de 1984).-

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la cabida y linderos antes anotados, el derecho de dominio y posesión pacífica del Inmueble que se transferirán al Fideicomiso como cuerpo cierto, incluyendo todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

CLÁUSULA SEGUNDA. - CONDICIONES SUSPENSIVAS: El nacimiento de la obligación de suscripción del Contrato de Fiducia, aporte del Inmueble al Fideicomiso y pago del Precio establecidos en este Contrato de Promesa queda condicionado a que en un plazo no mayor a sesenta y cinco (65) días calendario, contados a partir de la firma del presente contrato, prorrogables por mutuo acuerdo entre las partes, se hayan cumplido todas y cada una de las siguientes condiciones:

1. Que no hubiere vicios o irregularidades insalvables en la titulación jurídica del inmueble o de debida diligencia, a juicio de LOS PROMITENTES COMPRADORES, o de la entidad financiera que otorgue el crédito para el desarrollo de EL PROYECTO, o de la entidad fiduciaria que actúe como vocera del fideicomiso que surja de la celebración del contrato de fiducia que se celebrará para el desarrollo de EL PROYECTO. Para tal efecto LOS PROMITENTES COMPRADORES realizarán el estudio de títulos correspondiente.
2. Que a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio destinada a transferir el Inmueble al Fideicomiso destinada a dar cumplimiento al presente contrato de promesa, el inmueble se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones, medidas cautelares o gravámenes que en cualquier forma afecten la transferencia del derecho de dominio, a favor de sociedad fiduciaria

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

que indiquen LOS PROMITENTES COMPRADORES. Es obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR cancelar la anotación 23 del certificado de tradición y libertad que corresponde a una hipoteca abierta a favor del CITIBANK (hoy Scotiabank Colpatria)

3. Que el área del Inmueble concuerde con el área ofrecida por EL PROMITENTE VENDEDOR, situación que se verificará con el levantamiento topográfico que confirme el área del mismo. El levantamiento topográfico del predio será por cuenta de LOS PROMITENTES COMPRADORES.
4. Que el estudio de suelos del Inmueble tenga un concepto favorable para que LOS PROMITENTES COMPRADORES puedan desarrollar el Proyecto, teniendo en cuenta la capacidad portante del suelo. Este estudio será realizado por cuenta de LOS PROMITENTES COMPRADORES.
5. Que el Inmueble no cuente con registros negativos ni tenga pasivos ambientales registrados ante la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá. El estudio de pasivos ambientales del predio será por cuenta de LOS PROMITENTES COMPRADORES.
6. Que el suelo del inmueble no esté contaminado por la actividad industrial que se ha desarrollado en el predio por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR; para tal efecto, los PROMITENTES COMPRADORES asumirán y realizarán un estudio al terreno, tomando muestras en varios puntos del terreno, las cuales serán analizadas por un laboratorio, a fin de determinar que el bien se encuentre libre de contaminación.
7. Que se obtenga concepto favorable por parte la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil otorgando permiso para construir mínimo cuarenta y nueve metros (49 M) de altura.
8. Que ninguna de las partes se debe encontrar con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento).

Conforme a lo anterior, se terminará el contrato de pleno derecho por cualquiera de las Partes si se llegara a incluir a la otra Parte, sus socios, sus administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos"

PARÁGRAFO PRIMERO: Si todas las anteriores condiciones no se cumplen dentro del plazo anteriormente mencionado, o de sus prórrogas, las mismas se entenderán fallidas, en los

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

términos de los artículos 1.537 y 1.539 del Código Civil y, en consecuencia, no habrá lugar a la celebración de los actos jurídicos tendientes a perfeccionar el contrato prometido, sin que pueda predicarse incumplimiento alguno de las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR deberá notificar a LOS PROMITENTES COMPRADORES el cumplimiento de las condiciones a que se refiere esta cláusula, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha en que estén todas cumplidas, sin exceder el plazo pactado.

PARÁGRAFO TERCERO: El plazo pactado para el cumplimiento de las condiciones podrá ser prorrogado por dos (2) meses, previo acuerdo escrito de las partes.

CLÁUSULA TERCERA.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. El actual titular del derecho de dominio y de la posesión pacífica del Inmueble identificado con número de matrícula 50C-248406 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro es el **PROMITENTE VENDEDOR**, según escritura pública número trescientos diez (310) del veintiuno (21) de febrero del año dos mil (2000), otorgada en la Notaria Once (11) de Bogotá D.C., que lo adquirió mediante tradición a título de opción de compra efectuada a Leasing Colombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial.

CLÁUSULA CUARTA.- PRECIO, PLAZO Y FORMA DE PAGO: LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarán a EL PROMITENTE VENDEDOR como precio por la transferencia de dominio del inmueble al fideicomiso en la forma descrita en el presente contrato y cesión de los derechos fiduciarios, la suma de QUINCE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 15.000.000.000) (el "Precio") la cual será pagada de la siguiente manera, siempre y cuando, se hayan cumplido las condiciones suspensivas previstas en la cláusula segunda de este contrato, así:

- a) La suma de TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 3.200.000.000), a los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la debida inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la que figure en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, la escritura pública de transferencia del Inmueble a favor del Fideicomiso, constituido según lo previsto en la cláusula quinta del presente Contrato.
- b) La suma de TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$3.200.000.000), a los tres (3) meses siguientes de haberse efectuado el pago previsto en el literal "a" de esta cláusula; siempre y cuando, se haya incorporado el plano topográfico actualizado del Inmueble ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por parte del PROMITENTE VENDEDOR. En caso que para la fecha prevista para este abono no se haya acreditado la incorporación de dicho plano topográfico actualizado del Inmueble, este pago se

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

aplazará hasta tanto PROMITENTE VENDEDOR lo acredite a LOS PROMITENTES COMPRADORES.

- c) La suma de TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$3.200.000.000), a los seis (6) meses siguientes de haberse efectuado el pago previsto en el literal "a" de esta cláusula; siempre y cuando, se haya incorporado el plano topográfico actualizado del Inmueble ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por parte del PROMITENTE VENDEDOR. En caso que para la fecha prevista para este abono no se haya acreditado la incorporación del plano topográfico actualizado del Inmueble, este pago se aplazará hasta tanto PROMITENTE VENDEDOR lo acredite a LOS PROMITENTES COMPRADORES.

- d) La suma de CINCO MIL CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$5.400.000.000), a los nueve (9) meses siguientes de haberse efectuado el pago previsto en el literal "a" de esta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Es claro para las Partes, que los pagos previstos en los literales b), c) y d) se podrán acumular hasta tanto se incorpore el plano topográfico del inmueble ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital; no obstante lo anterior, y si se acredita esta condición en cualquier momento, LOS PROMITENTES COMPRADORES deberán pagar las sumas previstas en los literales b), c) y d) de la presente cláusula, de acuerdo al momento en que esto ocurra, dentro de los tres días siguientes a la acreditación de esta condición, siempre y cuando el plazo previsto para el pago de cada uno de los literales b), c) y d) se encuentre cumplido.

PARAGRAFO SEGUNDO. LUGAR DE PAGO. LOS PROMITENTES COMPRADORES, pagarán a EL PROMITENTE VENDEDOR las sumas estipuladas en esta cláusula, en la ciudad de Bogotá, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente, de acuerdo con el certificado que sea entregado por EL PROMITENTE VENDEDOR; lo anterior, sin perjuicio de las autorizaciones ya indicadas del precio en el presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. La Sociedad MENDEBAL S.A., pagará un 50% del valor total del precio, y la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. pagará el 50% restante. Los derechos fiduciarios se cederán en esas mismas proporciones.

PARÁGRAFO CUARTO. EL PROMITENTE VENDEDOR realizará las respectivas cesiones de derechos fiduciarios conforme se vayan realizando los pagos.

PARÁGRAFO QUINTO.- EL PROMITENTE VENDEDOR declara haber sido informado por LOS PROMITENTES COMPRADORES que están obligados en términos de la Circular Externa 100-

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

000005 de 2014 emitida por la Superintendencia de Sociedades, a controlar y monitorear el Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo, en virtud de lo cual el órgano social competente de la sociedad prohibió realizar pagos a terceros a los cuales no se les haya realizado el procedimiento de conocimiento de cliente LA/FT correspondiente. Por tanto, manifiestan las Partes que conocen y aceptan que los pagos derivados del presente Contrato podrán ser transferidos a terceros, siempre y cuando EL PROMITENTE VENDEDOR notifique mediante escrito autenticado ante Notario público a LOS PROMITENTES COMPRADORES, ocho (8) días antes de la fecha de pago, a quien se le debe girar dichos pagos y se hayan cumplido los requisitos al efecto establecidos por LOS PROMITENTES COMPRADORES, como el LA/FT para los terceros.

CLÁUSULA QUINTA.- CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y FECHA DE ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Cumplidas las Condiciones Suspensivas, EL PROMITENTE VENDEDOR celebrará el Contrato de Fiducia mercantil de administración "Parqueo" con la Fiduciaria, incluyendo la mención que a futuro se desarrollará la construcción de un proyecto de Vivienda de Interés Social, en virtud del cual se constituirá el Fideicomiso al cual se aporte mediante escritura pública, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-248406. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a ceder a prorrata los derechos fiduciarios que se deriven del Fideicomiso y la posición contractual en el Contrato de Fiducia a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR instruirá irrevocablemente a la sociedad Fiduciaria en tal sentido, desde la celebración del Contrato y constitución del mencionado Fideicomiso. Así mismo, y así se establecerá en el Contrato de Fiducia, que bastará la entrega de LOS PROMITENTES COMPRADORES a la mencionada Fiduciaria de copia simple de los comprobantes de consignación oportuna de los pagos mencionados en los literales a) al d) de la cláusula cuarta, para que la misma proceda al registro de la cesión proporcional a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES, de los derechos fiduciarios del Fideicomiso y de la posición contractual en el Contrato de Fiducia. A partir del pago total del valor aquí convenido EL PROMITENTE VENDEDOR quedará desvinculado de la respectiva Fiducia.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los costos de las comisiones Fiduciarias serán asumidos por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

PARAGRAFO SEGUNDO. Sujeto al cumplimiento de las Condiciones Suspensivas, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a suscribir el Contrato de Fiducia de que trata la presente cláusula y a transferir al Fideicomiso el Inmueble mediante escritura pública que se otorgará el día tres (3) de marzo de dos mil veinte (2020), a las once de la mañana (11:00 a.m.), en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá.

PARÁGRAFO TERCERO. LAS PARTES podrán, de común acuerdo, modificar la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública de transferencia del Inmueble al Fideicomiso, la cual deberá constar por documento suscrito por las mismas.



CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

CLÁUSULA SEXTA. SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que es titular del derecho de dominio del Inmueble y que no lo ha prometido en venta ni enajenado a ninguna otra persona por acto anterior al presente Contrato. Así mismo, garantiza que El Inmueble se encuentran libre de toda clase de gravámenes y condiciones o limitaciones al dominio, errores en la titulación y tradición, tales como censos, embargos, demandas civiles, servidumbres, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias, etc.; En caso de existir errores en la titulación, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a sanearlos y a suscribir los documentos que se requieran.

PARÁGRAFO.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a partir de la firma del presente Contrato a abstenerse de incrementar o asumir nuevas obligaciones dinerarias garantizadas con El Inmueble.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- PAZ Y SALVO. Sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo de la presente cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a hacer tradición del predio a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización, contribuciones de cualquier tipo, servicios públicos y demás gastos, deudas u obligaciones que puedan gravar o afectar El Inmueble y que se causen hasta el día de la entrega material de los mismos.

Las Partes declaran que en caso de fijarse por parte una entidad de cualquier rama del poder público, un nuevo tributo que grave esta negociación, antes de la cesión de derechos fiduciarios a favor LOS PROMITENTES COMPRADORES, deberá ser asumido íntegramente por el sujeto pasivo de dicho tributo de acuerdo con la ley aplicable, quien deberá pagarlo a más tardar en la fecha de la mencionada cesión de derechos fiduciarios.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El pago del impuesto predial para el año 2020 será asumido por las Partes, de manera proporcional, teniendo en cuenta la fecha en que se realice la entrega del inmueble.

PARAGRAFO SEGUNDO – PLUSVALÍA. EL PROMITENTE VENDEDOR deberá pagar en cualquier momento que se haga exigible el valor de la plusvalía que se cause por cualquiera de los hechos generadores estipulados para la misma; pero únicamente con relación a hechos generadores resultado de cambios normativos generados que sucedan con anterioridad a la firma del presente contrato de promesa. De no cancelar en la oportunidad debida el valor correspondiente a la plusvalía, EL PROMITENTE VENDEDOR faculta a los PROMITENTES COMPRADORES para que descuente de las sumas pendientes de pago por tales valores que se causen. Cualquier eventual cobro del impuesto de Plusvalía que se cause por cambios normativos que sucedan posteriores a la firma del presente contrato será asumido por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES. Son obligaciones de las partes, además de las que se generen por la ejecución de este Contrato las siguientes:

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

8.1. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR:

- a) EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a aceptar el estudio de títulos que realicen LOS PROMITENTES COMPRADORES sobre El Inmueble objeto del presente Contrato, sin perjuicio de los términos y plazos previstos en la cláusula segunda. Obligación a cargo de los PROMITENTES COMPRADORES.
- b) No constituir sobre El Inmueble objeto del presente Contrato de Promesa, hipotecas ni gravámenes de ninguna clase, sin perjuicio de las hipotecas existentes a la firma del presente Contrato las cuales serán canceladas de conformidad con lo previsto en este Contrato.
- c) Sanear todos los temas relacionados con titulación, impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes causados y liquidados con anterioridad al perfeccionamiento de la escritura pública de transferencia del Inmueble en los términos del presente Contrato.
- d) Pagar los servicios públicos, servicios de vigilancia y demás que se causen con antelación a la entrega del Inmueble.
- e) Recibir El Inmueble en Comodato desde la fecha de transferencia de los mismos al Fideicomiso hasta la fecha de entrega del Inmueble a LOS PROMITENTES COMPRADORES.
- f) Hacer la entrega del Inmueble libres de ocupantes de cualquier índole.
- g) EL PROMITENTE VENDEDOR y LOS PROMITENTES COMPRADORES, se obligan a otorgar las respectivas instrucciones a la Fiduciaria y demás autorizaciones con el fin de adelantar ante las diferentes entidades de tipo público o privado, todos los trámites y permisos que deban adelantarse y solicitarse en desarrollo del Proyecto, incluyendo los tramites de las respectivas licencias urbanísticas y de servicios públicos. Obligación a cargo de los PROMITENTES COMPRADORES.
- h) Que una vez LOS PROMITENTES COMPRADORES hayan cumplido oportunamente con el pago previsto en el literal "a" de la cláusula cuarta de este contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR instruirá a la Fiduciaria para que, a costa de LOS PROMITENTES COMPRADORES, se constituya hipoteca sobre el Inmueble en favor de la entidad financiera o Caja de Compensación Familiar que otorgue un crédito en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando: a) dicho crédito sea para garantizar únicamente los pagos a EL PROMITENTE VENDEDOR, b) Esta condición no altere la naturaleza y objeto del contrato de fiducia mercantil y no impacte negativamente al PROMITENTE VENDEDOR con gravámenes, tributos o cualquier gasto adicional, y c) que esta condición es independiente y no puede afectar en forma debida y oportuna los pagos previstos en la cláusula cuarta en favor del PROMITENTE VENDEDOR, en caso de no verificarse el desembolso del crédito.
- i) LOS PROMITENTES COMPRADORES, tendrán plena autonomía técnica, administrativa, financiera y comercial en el manejo y desarrollo del Proyecto, y EL PROMITENTE VENDEDOR no participará en el desarrollo del mismo.
- j) Las demás obligaciones estipuladas en este Contrato y que deriven de la naturaleza del mismo.

f

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

- k) En relación con el Fideicomiso a través de las instrucciones que imparta para el efecto una vez constituido el mismo, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a:
- 1) No modificar el Contrato de Fiducia, sin la anuencia de LOS PROMITENTES COMPRADORES.
 - 2) No constituir sobre El Inmueble, hipotecas ni gravámenes de ninguna clase salvo la que se requiere para efectos de otorgar garantía a la entidad financiera o caja de compensación familiar con el que eventualmente se solicite el crédito para el pago del Inmueble, así como el crédito constructor para la ejecución del Proyecto. En caso de requerirse la constitución de la mencionada hipoteca, los gastos serán asumidos exclusivamente por LOS PROMITENTES COMPRADORES; sin embargo, el pago de las obligaciones definidas en la cláusula cuarta de este documento no están supeditadas al desembolso del crédito, pues se trata de gestiones independientes que realizarán los PROMITENTES COMPRADORES, que de no resultar, no pueden afectar los compromisos de pago.
 - 3) Salvo por la cesión de los derechos fiduciarios en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES de acuerdo con lo previsto en este Contrato, no pignorar, disponer, enajenar, ni ceder sus derechos fiduciarios en el Fideicomiso; en consecuencia, la Fiduciaria no aceptará, ni registrará ningún tipo de cesión que realice EL PROMITENTE VENDEDOR.
 - 4) No incluir otros Fideicomitentes en el Fideicomiso, ni ceder su posición contractual salvo por la cesión que debe realizarse en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES en los términos previstos en este Contrato.
 - 5) No liquidar el Fideicomiso.
 - 6) Abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las establecidas en el presente Contrato, las cuales son de carácter irrevocable y únicamente podrán ser modificadas por acuerdo escrito previo celebrado con LOS PROMITENTES COMPRADORES.
 - 7) COMODATO. LA FIDUCIARIA debidamente instruida por EL PROMITENTE VENDEDOR para tal efecto, en su calidad de COMODANTE entregará a título de Comodato Precario a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES, el Inmueble que se transferirá al Patrimonio Autónomo correspondiente; lo anterior siempre y cuando esta condición no afecte la naturaleza y objeto del contrato de fiducia mercantil de administración "parqueo".

8.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:

- a) Pagar oportuna e integralmente el Precio pactado por la transferencia de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta anterior.
- b) Pagar las comisiones fiduciarias del Fideicomiso.
- c) Aceptar la cesión de los derechos fiduciarios del Fideicomiso y la posición contractual en el Contrato de Fiducia en los términos indicados en este Contrato.
- d) Permitir a EL PROMITENTE VENDEDOR el retiro del adoquín junto con el resto de elementos removibles que éste considere necesario retirar del Inmueble.

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

e) Las demás obligaciones estipuladas en este Contrato y que se deriven de la naturaleza del mismo.

CLÁUSULA NOVENA.- ENTREGA, CUSTODIA Y TENENCIA. La entrega real y material del Inmueble objeto del presente Contrato, se realizará a LOS PROMITENTES COMPRADORES libre de gravámenes, limitaciones, medidas cautelares, arrendatarios, poseedores a los tres (3) meses de haberse efectuado el pago mencionado en el literal a) de la cláusula cuarta del presente contrato.

PARÁGRAFO: El plazo pactado para la entrega del Inmueble podrá ser anticipado o posterior, previo acuerdo escrito de las Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA.- GASTOS. Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de la transferencia de dominio al Fideicomiso serán cancelados por partes iguales entre EL PROMITENTE VENDEDOR y LOS PROMITENTES COMPRADORES. La retención en la fuente de la negociación será pagada por EL PROMITENTE VENDEDOR; y los gastos de impuesto de registro (beneficencia) y los derechos de registro serán a cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. Ninguna de las partes podrá ceder su posición contractual sin la aceptación expresa, previa y escrita de la otra Parte contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. INDEMNIDAD. EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta expresamente que se obliga a mantener indemne a LOS PROMITENTES COMPRADORES frente a las eventuales contingencias administrativas, judiciales o extrajudiciales que se presenten relacionadas con el Inmueble.

Así las cosas y sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo de la cláusula séptima de este Contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga de manera incondicional, irrevocable a cancelar el valor de las obligaciones pendientes con causa anterior a la entrega del Inmueble que pudieren afectar a El Inmueble o los derechos fiduciarios del Fideicomiso que se constituye en virtud del presente Contrato, previo a la cesión de derechos fiduciarios a LOS PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- SANCIÓN O CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por cualquiera de las Partes, de la totalidad o de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato, superior a cinco (5) días hábiles de la fecha prevista contractualmente, otorga el derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del Precio, suma esta que será exigible al sexto día hábil siguiente a aquél, en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, compromisos o prestaciones económicas estipuladas en este Contrato, para cada uno de los contratantes, sin necesidad de requerimiento ni de constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas Partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o

f

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del Contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido, a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS Y CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las Partes convienen que en caso de surgir diferencias entre ellas por o con ocasión de este Contrato, éstas serán resueltas mediante la negociación directa. Para tal efecto las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones deberán dirigirse por correo certificado a las direcciones registradas en este contrato. Evacuada la etapa de arreglo directo, las diferencias que subsistan serán resueltas por un tribunal de arbitramento, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1. El tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá, y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2. El tribunal estará conformado por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá y se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación. 3. El tribunal decidirá en derecho. 4. Los costos y honorarios del Tribunal serán a cargo de la parte vencida. **PARÁGRAFO:** Si el asunto objeto de controversia fuere de menor cuantía, en lugar de tres (3) árbitros se procederá a escoger uno solo.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- Las Partes contratantes manifiestan que no reconocerán valor a ningún acuerdo verbal o escrito celebrado con anterioridad y que no aparezca dentro del contenido del presente documento, ya que éste refleja su total, única y plena voluntad sobre el negocio aquí consignado, celebrado con plena buena fe y consentimiento de los contratantes. Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito suscrito por la totalidad de las Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- SAGRIFT: Las Partes contratantes declaran que los activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no está vinculado con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SAGRIFT impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente, de conformidad con lo estipulado en la circular externa 304 de 2014.

PARÁGRAFO: LAS PARTES acuerdan expresamente que en el evento que alguna de las Partes fuera reportado en alguna lista restrictiva, la otra Parte podrá resolver de pleno derecho el presente Contrato en un plazo que no podrá exceder de treinta (30) días

CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

hábiles contados a partir de la fecha en que éstos hubieren notificado de tal decisión, volviendo las cosas a su estado original antes de haberse suscrito el presente documento, en tal caso LOS PROMITENTES COMPRADORES devolverán los derechos fiduciarios si ya los hubieren recibido y EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá toda suma de dinero que hubiere recibido en desarrollo del presente contrato, sin que se entienda que ha habido incumplimiento de alguna de las partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- MÉRITO EJECUTIVO: El presente Contrato presta por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones dinerarias que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las Partes contratantes. Para todos los efectos, las obligaciones dinerarias que presten mérito ejecutivo derivadas del presente Contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

El presente Contrato de promesa es idóneo y suficiente para exigir sin necesidad de reconocimiento previo, las obligaciones que se consignan.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. TERMINACIÓN. El presente Contrato terminará en cualquiera de los siguientes eventos:

- a. Por cumplimiento integral de su objeto y las obligaciones previstas en el Contrato.
- b. De manera anticipada por incumplimiento de las Partes de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato, siempre y cuando dicho incumplimiento no sea remediado por la Parte incumplida dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de cumplimiento prevista contractualmente y sea notificada la terminación por escrito de la Parte cumplida o allanada a cumplir, sin perjuicio de los derechos y reclamaciones a que haya lugar por efectos del incumplimiento.
- c. Por haber transcurrido el Plazo de las Condiciones sin que se hayan cumplido la totalidad de las Condiciones Suspensivas.
- d. Por la disolución o liquidación de cualquiera de las Partes, y
- e. En cualquier momento cuando así lo determinen por escrito de común acuerdo las Partes.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA.- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL. Para todos los efectos del presente contrato, las partes establecen como domicilio contractual en la ciudad de Bogotá D.C.; adicionalmente, las partes serán notificadas en las siguientes direcciones:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

GRUPO TRIANGULO SAS

Atn. José Agustín Hernández Galindo

Calle 17 No. 81 A -07 Bogotá

Correo: Josea.hernandez@aldialogistica.com

LOS PROMITENTES COMPRADORES:

**CONTRATO DE PROMESA DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL
Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS**

MENDEBAL S.A.
Atn. ANDRÉS ORTIZ RUEDA
Calle 79B # 8 - 11 de Bogotá D.C.
Correo: andres.ortiz@mendebal.com

CONINSA RAMON H. S.A.
Atn. JOSE FERNANDO PAEZ ARCINIEGAS
Avenida Carrera 19 No. 114-65 P.6 de Bogotá D.C.
Correo: jpaez@coninsa.co

En constancia se suscribe el presente documento en Bogotá, D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019), en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor.

EL PROMITENTE VENDEDOR,


JOSE AGUSTÍN HERNÁNDEZ GALINDO
C.C. 7.479.704
REPRESENTANTE LEGAL - GRUPO TRIANGULO SAS.

LOS PROMITENTES COMPRADORES,


ANDRÉS ORTIZ RUEDA
C.C. 79.782.591
REPRESENTANTE LEGAL - MENDEBAL S.A.


JOSE FERNANDO PAEZ ARCINIEGAS
C.C. 12.126.794
REPRESENTANTE LEGAL - CONINSA RAMON H. S.A.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

Entre los suscritos a saber:

- (i) **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 75.089.996, actuando como Representante Legal de **CONINSA RAMON H S.A.** identificada con el NIT. 890.911.431-1, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2.647) del veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1.972) otorgada en la Notaría cuarta (4) del círculo de Medellín, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que en adelante y para todos los efectos de este contrato se ha venido denominando **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,

- (ii) **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 53.080.295, actuando como Representante Legal de **MENDEBAL S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública mil trescientos ochenta y uno (1381) de fecha dos (02) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada ante la notaría veinticinco (25) del círculo notarial de Bogotá, identificada con el NIT. 860.353.473-5, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominado en adelante y para los efectos se denominara **FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR**.

Quienes en conjunto se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

- (iii) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445 , quien obra en su condición de Suplente del 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 se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente OTROSI INTEGRAL al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** denominado **SAN MIGUEL**, y la terminación y liquidación del FIDEICOMISO URBANA PARK, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen a continuación y previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha once (11) de agosto de dos mil veinte (2020), entre la sociedad GRUPO TRIANGULO S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, se celebró el contrato de fiducia mercantil de administración por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAN MIGUEL, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo mantenga la titularidad Jurídica de los bienes que le son transferidos mediante la celebración del contrato y adelantara las gestiones que los Fideicomitentes le indicaran en los términos y condiciones de las instrucciones que se establecen en el mencionado contrato de fiducia.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

SEGUNDO: Que en desarrollo de lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO SAN MIGUEL, mediante escritura pública número dos mil ciento sesenta y cinco (2165) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020) fue transferido a título de adición a fiducia mercantil el inmueble identificado con el folio de matrícula número 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

TERCERO: Que en el Contrato de Fiducia constitutivo del FIDEICOMISO SAN MIGUEL, se estipuló en el objeto del contrato la cesión de derechos fiduciarios en cabeza de las sociedades CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A. conforme a los pagos que éstas realizarán en favor del FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO SAN MIGUEL.

CUARTO. Que en la actualidad, se han efectuado la totalidad de los pagos en favor de la sociedad GRUPO TRIANGULO S.A.S. pactados en el objeto del mencionado contrato, motivo por el cual son FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO SAN MIGUEL las sociedades CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A., con un porcentaje de participación, para cada una de ellas, del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMISO SAN MIGUEL.

QUINTO: Mediante documento privado de fecha seis (6) de noviembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria, la sociedad MENDEBAL S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y la sociedad CONINSA RAMON H S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO URBANA PARK, cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita a los FIDEICOMITENTES el desarrollo del proyecto consistente en la construcción de quinientas cincuenta y seis (556) unidades privadas de Vivienda de Interés Social, bajo única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

SEXTO: Que mediante documento privado del diez (10) de mayo de dos mil veintiuno, se suscribió Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria FIDEICOMISO URBANA PARK, con el fin de incluir requerimientos por parte de la entidad financiadora del PROYECTO.

SÉPTIMO. En la actualidad, son FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO URBANA PARK las sociedades CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A.

OCTAVO: Que las partes han decidido modificar el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO SAN MIGUEL con el fin de que a través del citado patrimonio autónomo, los FIDEICOMITENTES continúen el desarrollo de PROYECTO que han iniciado a través del FIDEICOMISO URBANA PARK, para lo cual las sociedades CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A., también en su calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO URBANA PARK instruyen a la Fiduciaria como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo para que transfiera todos los activos y relaciones jurídico, negociales que integran el FIDEICOMISO URBANA PARK al FIDEICOMISO SAN MIGUEL, y proceda a liquidar EL FIDEICOMISO URBANA PARK conforme a lo previsto en la segunda parte de este documento.

NOVENO: Teniendo en cuenta lo anterior, las partes proceden a modificar el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO SAN MIGUEL (PRIMERA PARTE) y a terminar y liquidar el FIDEICOMISO URBANA PARK (SEGUNDA PARTE), en los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA PARTE

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO
DEL FIDEICOMISO SAN MIGUEL**



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

Las partes acuerdan que en adelante el FIDEICOMISO SAN MIGUEL se registrará única y exclusivamente por las siguientes:

CLAUSULAS

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:** Serán los mismos FIDEICOMITENTES, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.
2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, según se establece en la carta de instrucciones que suscriben los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO al momento de constituir en encargo fiduciario de inversión en el Fondo Abierto Alianza, con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO al momento de la finalización del mismo.
3. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR promete construir y vender determinada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. Dichos terceros, una vez acreditado el





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, para efectos del presente contrato se denominarán PROMITENTES COMPRADORES.

4. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, y que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR inicie y lleve el periodo operativo hasta su terminación.
5. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de quinientas cincuenta y seis (556) unidades privadas de Vivienda de Interés Social VIS, distribuidas en dos (2) etapas cada una de ellas con doscientos setenta y ocho (278) unidades de apartamentos sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará URBANA PARK P.H., el cual se desarrollará en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**.
7. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
8. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR:** Es MENDEBAL S.A., cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo y quien se encargará de las gestiones



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

- relacionadas con la gerencia del PROYECTO y desde ya ha sido designado por los FIDEICOMITENTES para que imparta las instrucciones en el presente FIDEICOMISO.
9. **CONSTRUCTOR:** Es CONINSA RAMON H S.A. quien, en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, 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" del PROYECTO. El "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del FIDEICOMITENTE GERENTE PROMOTOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, respectivamente, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.
10. **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.
11. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Es el profesional o persona jurídica especializada, independiente del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, designado por estos. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y la NSR del 2010, demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso asumirá a las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho SUPERVISOR





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

TÉCNICO es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO.

PARÁGRAFO. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al SUPERVISOR 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. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán quinientas cincuenta y seis (556) unidades privadas de apartamentos de Vivienda de Interés Social VIS, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.
13. **BANCO O ACREEDOR FINANCIERO:** Será el BANCO CAJA SOCIAL, entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual otorgue el CRÉDITO CONSTRUCTOR a favor del FIDEICOMISO con el propósito de financiar el desarrollo del Proyecto denominado URBANA PARK PH.
14. **CRÉDITO CONSTRUCTOR:** Son las sumas de dinero que sean desembolsadas por EL BANCO O ACREEDOR FINANCIERO a favor del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO denominado URBANA PARK, incluyendo el crédito otorgado para la adquisición del predio.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

15. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO SAN MIGUEL, cuya vocera será ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el cual estará integrado por el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número número 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO URBANA PARK al FIDEICOMISO SAN MIGUEL; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO URBANA PARK, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo una vez EL FIDEICOMITENTE GERENTE del FIDEICOMISO SAN MIGUEL solicite la modificación integral de que trata el numeral i) precedente y en todo caso dicha integración será requisito para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, de conformidad con el procedimiento que se establece en este documento. En ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMISO URBANA PARK. ni del BANCO O ACREEDOR FINANCIERO El procedimiento de integración implica la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociales que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO ENCARGANTES (URBANA PARK) al patrimonio autónomo FIDEICOMISO SAN MIGUEL y la liquidación del FIDEICOMISO URBANA PARK, previa la transferencia indicada anteriormente.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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. La finalidad exclusiva del presente contrato, así como la del FIDEICOMISO que por el mismo se constituya, es el desarrollo de un proyecto destinados a vivienda de interés social (VIS), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifican.

CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que se ha realizado y que realiza en virtud de la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de constitución del FIDEICOMISO, y que cuentan con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan y que entregarán 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, 365/97, 793/02, 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, 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 de los FIDEICOMITENTES, conforme a dichas licencias y permisos.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

4.4. LOS FIDEICOMITENTES, declaran que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir a los **FIDEICOMITENTES GERENTE Y CONSTRUCTOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

4.5. 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.

4.6. 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 harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.7. TRIBUTOS: Los **FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra 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.

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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

4.9. PROPIEDAD: Los FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por él 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.

4.10 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 conflictos 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.

4.11. 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 clientes tienen 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 entregada a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

4.12. 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 le hayan sido transferidos y que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. ALIANZA, permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, a través del FIDEICOMISO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de los FIDEICOMITENTES, de conformidad con el artículo 58 de la ley 388 de 1997, Numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES, así como



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

los recursos provenientes del CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado al FIDEICOMISO por EL BANCO o ACREEDOR FINANCIERO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, 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 GERENTE Y PROMOTOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales celebró contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, 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 PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
7. Efectuar el pago del CRÉDITO CONSTRUCTOR a favor del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO sin perjuicio de que el crédito se pague a través de la subrogación de créditos individuales.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 de los FIDEICOMITENTES. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual los FIDEICOMITENTES desarrollarán 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 de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES 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 GERENTE Y PROMOTOR y “Enajenador de Vivienda” y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de “Constructor” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor y del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR las obligaciones 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.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 de los FIDEICOMITENTES.

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. El FIDEICOMISO SAN MIGUEL en la actualidad se encuentra integrado con el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicho lote fue transferido al FIDEICOMISO SAN MIGUEL por transferencia que a título de fiducia mercantil para desarrollar un proyecto VIS fue efectuada a favor de dicho FIDEICOMISO por la sociedad GRUPO TRIANGULO S.A.S., todo lo cual consta en la escritura pública número dos mil ciento sesenta y cinco (2165) de fecha catorce (14) de agosto de dos mil veinte (2020) de la Notaría 13 de Bogotá y en el certificado de libertad y tradición correspondiente a dicho inmueble,

PARAGRAFO PRIMERO: Adicionalmente, a partir de la fecha, al FIDEICOMISO ingresarán todos los recursos y relaciones jurídico negociales que integran el FIDEICOMISO URBANA PARK, con el fin de que los FIDEICOMITENTES continúen a través del FIDEICOMISO, así como el desarrollo del PROYECTO en los mismos términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO URBANA PARK

PARAGRAFO SEGUNDO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfiera y entreguen los FIDEICOMITENTES, (ii) Una vez acreditadas 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 PROMITENTES COMPRADORES bajo los





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

respectivos contratos de promesa de compraventa; (iv) Los recursos provenientes del CRÉDITO CONSTRUCTOR, otorgado por el BANCO o ACREEDOR FINANCIERO para el desarrollo del PROYECTO, (v) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el 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. La anterior 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 de los FIDEICOMITENTES 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 los FIDEICOMITENTES y su actividad económica.

Queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES 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 PROMITENTES COMPRADORES durante el PERIODO OPERATIVO.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: En virtud de la suscripción del presente



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

documento, el FIDEICOMISO SAN MIGUEL, queda afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito el FIDEICOMITENTE GERENTE y PROMOTOR 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 Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. Los FIDEICOMITENTES se obligan 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 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 se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será los FIDEICOMITENTES los únicos y exclusivos responsables por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título compraventa de los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Los FIDEICOMITENTES,





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

conservarán la custodia y tenencia material de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al 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 ha entregado a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, en calidad de COMODATARIO y este recibe al mismo título el inmueble que integra el FIDEICOMISO SAN MIGUEL, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se registrará por lo determinado en la presente cláusula y en lo no 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.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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.

9.4. TERMINACIÓN. 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.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos: 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 de los FIDEICOMITENTES. Este periodo comprende la elaboración por parte de los FIDEICOMITENTES 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 los FIDEICOMITENTES adelantarán todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas cuando los FIDEICOMITENTES:

Para tener acreditadas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, será necesario:

1. Entregar 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.
2. La existencia y entrega de ciento noventa y cinco (195) contratos de encargo de inversión que correspondan al setenta por ciento (70%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas para la primera etapa del PROYECTO, esto es el equivalente a ciento novena y cinco (195) unidades inmobiliarias y sus correspondientes contratos de encargo de inversión y cartas de instrucciones suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen y la existencia y entrega de ciento noventa y cinco (195) contratos de encargo de inversión que correspondan al setenta por ciento (70%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas para la segunda etapa del PROYECTO,



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

esto es el equivalente a ciento noventa y cinco (195) unidades inmobiliarias y sus correspondientes contratos de encargo de inversión y cartas de instrucciones suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran 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 los FIDEICOMITENTES 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 SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por LOS FIDEICOMITENTES.
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 otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito 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 (iii) si la fuente de financiación es un crédito otorgado por una Caja de Compensación Familiar vigilada por la Superintendencia de Subsidio Familiar, se debe entregar a la





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

FIDUCIARIA Acta de la junta de la Caja de Compensación Familiar mediante la cual aprueban el crédito junto con la carta de aprobación o convenio del crédito emitida por la respectiva Caja de Compensación, adicionalmente y de ser pertinente se realizara la modificación mediante otrosí al presente contrato, en el cual se reglamente lo concerniente a la financiación otorgada por la Caja de Compensación Familiar.

7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por los FIDEICOMITENTES, 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 mas no la duración del Contrato Fiduciario, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO, durante el lapso de la etapa constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO y el ACREEDOR FINANCIERO.
8. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación 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. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad en el que conste la anotación de la transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO a favor del FIDEICOMISO como único propietario inscrito del derecho de dominio del inmueble, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
10. La actualización del estudio de títulos que ya existe sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 situaciones de carácter legal que puedan afectar o impedir dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.

11. Que se hubiere efectuado la INTEGRACIÓN del FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO URBANA PARK administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en los términos de que trata la definición de INTEGRACIÓN de la Cláusula Primera del FIDEICOMISO.
12. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos ENCARGANTES, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO URBANA PARK en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

El término de duración del periodo pre-operativo para la Primera Etapa es de quince (15) meses contados a partir del siete (7) de noviembre de 2020. Dicho términos 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 terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO 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.

El término de duración del periodo pre-operativo para la Segunda Etapa es de quince (15) meses contados a partir de la comunicación mediante la cual el

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR notifique el inicio de esta. 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 terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO 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 los FIDEICOMITENTES, 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,



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

ALIANZA registrará como PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA. En todo caso, mientras no se hayan suscrito las PROMESAS DE COMPRAVENTA, la carta de instrucciones se mantendrá vigente y solo será sustituida por la PROMESA DE COMPRAVENTA una vez ésta haya sido firmada antes o después de las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que los FIDEICOMITENTES, realicen los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 GERENTE Y PROMOTOR O los usuarios por él autorizados, 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 GERENTE Y PROMOTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: 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 GERENTE Y PROMOTOR. 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 GERENTE Y PROMOTOR para su respectiva corrección.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 los FIDEICOMITENTES 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 GERENTE Y PROMOTOR, 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 para la Primera Etapa es de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la Primera Etapa, y para la Segunda Etapa es de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO de la Segunda Etapa. Dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA)





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a los FIDEICOMITENTES, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene los FIDEICOMITENTES de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES 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 PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, 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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 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 8° de la Ley 1796 de 2016.
6. Garantizar 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 daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador a los FIDEICOMITENTES y como beneficiario al FIDEICOMISO y al BANCO ACREEDOR FINANCIERO.
7. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal de los FIDEICOMITENTES.
8. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

su condición de “Enajenador de Vivienda”, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.

9. 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 fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
10. 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.
11. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES 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.
12. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
13. 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

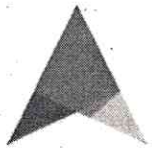


**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios de los FIDEICOMITENTES, 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 PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.

14. Suministrar mensualmente a ALIANZA, y a los PROMITENTES COMPRADORES y al BANCO o ACREEDOR FINANCIERO un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
15. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal de los FIDEICOMITENTES.
16. Instruir a LA FIDUCIARIA para la constitución de hipoteca sobre los bienes inmuebles que conforman el FIDEICOMISO para respaldar la obligación derivada de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, incluyendo el CRÉDITO CONSTRUCTOR y el crédito para la adquisición del predio, así como la obligación de LOS FIDEICOMITENTES que actuarán como deudores solidarios, única y exclusivamente en





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

relación con dichos créditos otorgados para el desarrollo del Proyecto, e igualmente para suscribir los títulos valores que exija el BANCO O ACREEDOR FINANCIERO en relación esos mismos créditos y, adicionalmente, para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso. Esta hipoteca fue constituida en debida forma por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera del FIDEICOMISO SAN MIGUEL mediante Escritura Pública 2044 del 24 de mayo de 2021 de la Notaría 13 de Bogotá, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 248406.

17. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, los FIDEICOMITENTES deberán 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 PROMITENTES COMPRADORES, 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.
18. 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.
19. 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 los FIDEICOMITENTES se obligan a impartir a ALIANZA las instrucciones



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

20. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES 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.
22. 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 objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y su Revisor Fiscal.
23. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.
24. Entregar semanalmente a la FIDUCIARIA una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

25. 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.
26. 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 GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

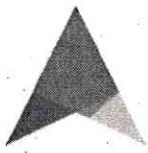
11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR EN EL PERIODO PREOPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:

- 1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.**
- 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 PROMESAS DE COMPRAVENTA.**

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR EN EL PERIODO OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, 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**





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

- condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorratio y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
 3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
 4. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
 5. 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.
 6. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
 7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
 8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

9. 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 GERENTE Y PROMOTOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
10. 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 GERENTE Y PROMOTOR 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.
11. 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.
12. Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que provengan de LOS PROMITENTES COMPRADORES se entreguen directamente a LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO. Para tal efecto en los documentos de vinculación , en los contratos de promesa de compraventa, y en las escrituras públicas de compraventa se deberá incluir claramente esta exigencia.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR cuando se encuentre debidamente facultado por la FIDUCIARIA, no podrán suscribir escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación de la hipoteca de mayor extensión por parte del BANCO O ACREEDOR FINANCIERO. En el evento en que dentro del instrumento público no se incluya el acto de liberación o cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión, se deberá anexar o protocolizar la constancia expresa y por escrito del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO que acredite que se ha recibido el pago a satisfacción de la correspondiente prorrata

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 los FIDEICOMITENTES no puedan 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 PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.
4. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO provenientes del CRÉDITO



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

CONSTRUCTOR y desembolsado(s) por EL BANCO o ACREEDOR FINANCIERO.

5. 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 GERENTE Y PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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.
6. Otorgar las escrituras 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 GERENTE Y PROMOTOR, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, con el fin de garantizar obligaciones derivadas de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, específicamente el Crédito Constructor No. 01921600021136, el crédito No. 0192160002139 otorgado por EL BANCO o ACREEDOR FINANCIERO para la adquisición del predio en el que se desarrollará el PROYECTO y el crédito preoperativo No. 0192160002146 otorgado también para el desarrollo del mismo y cualquier otro crédito de modalidad crédito constructor que se otorgue por el BANCO o ACREEDOR





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

FINANCIERO al FIDEICOMISO como deudor y a CONINSA RAMÓN H.S.A. y MENDEBAL S.A. como deudores solidarios con destino al desarrollo del Proyecto, e igualmente para suscribir los títulos valores que se requieran en relación con dichos créditos. Esta hipoteca fue constituida mediante escritura pública No. de la Notaría de Bogotá, tal como se expuso en la Cláusula Décima Primera, numeral 11.1, subnumeral 16, del presente documento.

8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por los FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR sobre el bien fideicomitado.
10. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR.
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR para el desarrollo del PROYECTO.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
11. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, quienes los entregarán de acuerdo con los planes establecidos en el



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.

12. **De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación de los FIDEICOMITENTES 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 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 PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.
14. A la liquidación del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre de los FIDEICOMITENTES a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 GERENTE Y PROMOTOR 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 FIEDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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

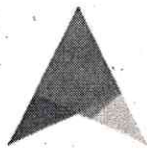


**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

GERENTE Y PROMOTOR, 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 FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES y al BANCO o ACREEDOR FINANCIERO 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 GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

- puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO. De igual forma ALIANZA se compromete a enviar copia de esta información al BANCO o ACREEDOR FINANCIERO.
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 GERENTE Y PROMOTOR en la página web 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 PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
 12. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel
 13. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

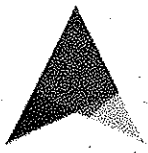
preoperativo en un archivo de Excel.

14. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES 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.
16. El FIDEICOMISO queda facultado por los FIDEICOMITENTES para firmar los pagarés del crédito constructor que sean requeridos por el ACREEDOR FINANCIERO y quienes dan la instrucción a la FIDUCIARIA de suscribirlos exclusivamente en nombre del FIDEICOMISO que será el DEUDOR de dicho crédito.
17. Atender las solicitudes de información que eventualmente le presente el BANCO o ACREEDOR FINANCIERO sobre la situación financiera del PROYECTO, tales como estados financieros del FIDEICOMISO e informes de recaudo y cartera.
18. Expedir la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTES, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.
19. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

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.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 de los FIDEICOMITENTES.

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

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 PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos o la actualización del 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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente los FIDEICOMITENTES se obligan 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 CONSTRUCTOR 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. 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 de los FIDEICOMITENTES.
6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

7. Designar para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y durante todo el desarrollo del PROYECTO el SUPERVISOR TÉCNICO en los términos definidos en la cláusula primera del presente 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 PROMITENTES COMPRADORES.
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, 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, 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.
13. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017,



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.

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 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.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO Son BENEFICIARIOS del presente contrato el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la siguiente proporción:

FIDEICOMITENTE	DERECHOS FIDUCIARIOS
MENDEBAL S.A.	50%
CONINSA RAMON H S.A.	50%

LOS FIDEICOMITENTES recibirán a título de beneficio las sumas de dinero resultantes de aplicar los anteriores porcentajes al valor de los beneficios resultantes del proyecto. Dichos beneficios serán desembolsados aplicando en cada periodo mensual hasta el DIEZ POR CIENTO (10%) sobre el valor de las ventas del PROYECTO, los cuales podrán legalizarse contra los excedentes del mismo, si los resultados financieros lo permiten.

Los giros anteriormente indicados se realizarán mensualmente, previa solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR con recursos existentes en el FIDEICOMISO hasta concurrencia de los mismos siempre y cuando: (i) El FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR declare que el flujo de caja del PROYECTO lo permita, y ello no afecte bajo ninguna circunstancia la continuidad y desarrollo del proyecto, (ii) Se hayan alcanzado las CONDICIONES DE GIRO; y (iii) Dicho beneficio se encuentre establecido en la factibilidad del PROYECTO que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a entregar a la FIDUCIARIA a la firma del contrato.

Los FIDEICOMITENTES podrán modificar los porcentajes anteriormente mencionados de común acuerdo, y dicha modificación deberán informarla a la FIDUCIARIA, mediante



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

instrucción suscrita por los representantes legales de los FIDEICOMITENTES.

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 PROMITENTES COMPRADORES.

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 PROMITENTES COMPRADORES, 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





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

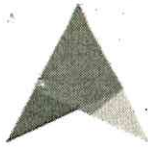
fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual de la calidad de FIDEICOMITENTE sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO mientras subsistan saldos insolutos de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

DECIMA OCTAVA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de ALIANZA.

18.1. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, 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 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.**
- 2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, 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**



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el PROMITENTE COMPRADOR 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 GERENTE Y PROMOTOR, 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 PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: 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.

18.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

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 la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

3. Abstenerse de entregar sumas de dinero a los FIDEICOMITENTES directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA 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 PROMITENTES COMPRADORES 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 DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por LOS PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREOPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: Los PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 FIDEICOMITENTES, después de 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 PROMITENTES COMPRADORES.

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, a manera enunciativa.
- Los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR celebra PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR en el periodo operativo.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

- 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 de los FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

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 los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGESIMO PRIMERA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será cancelada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR:

1. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - 1.1. 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.
 - 1.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión y desde este contrato se da la instrucción para que el cobro de



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

la comisión se descuenta de manera automática cada mes de los recursos del FIDEICOMISO, y hasta la concurrencia de los mismos, correspondiente a:

- a. Para la Primer Etapa la suma de: OCHENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL TREINTA Y SEIS PESOS (\$81.903.036) en veintidós (22) cuotas mensuales de TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$3.722.865) cada una. Esta comisión cubre hasta ochenta (80) 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.
 - b. Para la Segunda Etapa la suma de: OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$83.325.669) en veintidós (22) cuotas mensuales de TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS (\$3.787.530) cada una. Esta comisión cubre hasta ochenta (80) 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. Pasados Un (1) mes desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo de cada una de las etapas, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
 3. Una Comisión por DATAFONOS del 0,1% del salario mínimo legal mensual vigente, y el 1,7% del porcentaje del Recaudo.
 4. 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.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

PARÁGRAFO 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARÁGRAFO 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 quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, es decir MENDEBAL.

PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 facturacion@mendebal.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,



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 los FIDEICOMITENTES, quienes desde ya autorizan 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 GERENTE Y PROMOTOR.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 GERENTE Y PROMOTOR., 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 de FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y la FIDUCIARIA con 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 los FIDEICOMITENTES.

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 los FIDEICOMITENTES, 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 a los FIDEICOMITENTES

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

con una antelación de cinco (5) días hábiles.

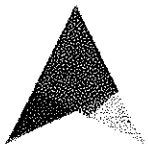
PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO: Los costos y gastos previstos en la presente Cláusula se efectuarán respetando la prelación de pagos prevista en el numeral 10º. de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEXTO. 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 firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que LOS FIDEICOMITENTES incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 facturacion@mendebal.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





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

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: Acaecimiento de 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 PROMITENTES COMPRADORES y al BANCO o ACREEDOR FINANCIERO 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 solicitud de la FIDUCIARIA o los FIDEICOMITENTES, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento los FIDEICOMITENTES deberán pagar a la



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

6. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES 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), entre otras.

PARÁGRAFO: El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, LOS FIDEICOMITENTES no lo podrán dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la autorización previa y por escrito del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO mientras existan saldos insolutos del CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

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 AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan 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 a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES 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 terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación 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 a LOS FIDEICOMITENTES o a quien estos designen dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO 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 PROMITENTES COMPRADORES 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 PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK.**

FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARÁGRAFO 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 LOS FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se 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.

PARÁGRAFO CUARTO: Durante el trámite de liquidación del FIDEICOMISO se respetará la prelación de pagos prevista en el numeral 10º. de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato”.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: SUPERVISOR TÉCNICO: EL PROYECTO tendrá un SUPERVISOR TÉCNICO de carácter técnico y administrativo designado por los FIDEICOMITENTES con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, 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





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR

Atención: Dra. ALEJANDRA ROMERO

Dirección: Calle 79 b No. 8 - 11

Teléfono: 7437430

e-mail: alejandra.romero@mendebal.com

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Atención: Dra. ADRIANA CAMELO JIMENEZ

Dirección: carrera 19 No. 114-65

Teléfono: 6014800

e-mail: acamelo@coninsa.co

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco José Schwitzer Sabogal

Dirección: Avenida Carrera 15 No. 82 – 99 de la ciudad de Bogotá D.C.

Teléfono: 6447700

e-mail: 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:



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 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 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 a los FIDEICOMITENTES 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





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

y representación de los FIDEICOMITENTES 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.

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.



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 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.





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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.

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



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO: Las modificaciones del presente Contrato que alteren o de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos estipulados a favor del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO, deberán ser autorizadas por éste previamente y por escrito”.

SEGUNDA PARTE

TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK





**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

En virtud de esta segunda parte, y conforme a las antecedentes previstos en este documento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A., en su condición de partes dentro del Contrato de Fiducia que dio al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO URBANA PARK deciden la terminación y liquidación del citado FIDEICOMISO, y para tales efectos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como su vocera y administradora procede a transferir, en esta misma fecha, todos los derechos, obligaciones, y pasivos que forman parte del mismo, al FIDEICOMISO SAN MIGUEL.

Dado que después de la mencionada transferencia no quedan activos ni pasivos en el FIDEICOMISO URBANA PARK, las partes dentro de dicho patrimonio autónomo proceden a dar por terminado y liquidado el mismo.

LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que en esta misma fecha han recibido la rendición final de cuentas del FIDEICOMISO URBANA PARK, y se encuentra conforme con las mismas.

LOS FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO URBANA PARK declaran a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y salvo por todas las gestiones realizadas en virtud del mismo.

PARAGRAFO.- Se deja expresa constancia que la presente modificación integral que se celebra con el fin de integrar al FIDEICOMISO SAN MIGUEL los activos, pasivos, y relaciones jurídico negociales del FIDEICOMISO URBANA PARK y la posterior liquidación de este último, no afecta en manera alguna los créditos otorgados por el BANCO CAJA SOCIAL S.A. al FIDEICOMISO URBANA PARK y a las sociedades CONINSA RAMON H S.A. y MENDEBAL S.A. como deudores solidarios para el desarrollo del Proyecto URBANA PARK, créditos éstos que se



**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

identifican con los números 0192160002136 (crédito constructor) , 0192160002139 (crédito adquisición lote) y 0192160002146 (crédito preoperativo), otorgados para el desarrollo del Proyecto, teniendo en cuenta que a partir de la fecha dichos créditos son asumidos plena e incondicionalmente por el FIDEICOMISO SAN MIGUEL, conservando la sociedad CONINSA RAMÓN H S.A. su calidad de deudor solidario junto con la sociedad MENDEBAL SA. y, por lo tanto, el FIDEICOMISO SAN MIGUEL, asume la responsabilidad de efectuar el pago de tales créditos en los mismos términos y condiciones convenidos con el BANCO CAJA SOCIAL S.A. y que constan en los respectivos documentos de aprobación y títulos valores.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintiséis (26) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR

DIANA CATALINA PUERTO ROMERO

Representante Legal

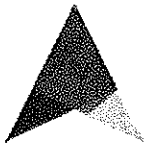
MENDEBAL S.A.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ

Representante Legal

CONINSA RAMON H S.A.



Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700

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

**MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO SAN MIGUEL
Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO URBANA PARK**

LA FIDUCIARIA

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.





**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

Entre los suscritos a saber:

- (i) **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 75.089.996, actuando como Representante Legal de **CONINSA RAMON H S.A.** identificada con el NIT 890.911.431-1, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2.647) del veintiocho (28) de junio de mil novecientos setenta y dos (1.972) otorgada en la Notaría cuarta (4) del círculo de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio en Julio 10 de 1972, en el libro 9o., folio 2227, bajo el No.2227, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que se ha venido denominando **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,
- (ii) **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 53.080.295 de Bogotá, actuando como Representante Legal de **MENDEBAL S.A.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública mil trescientos ochenta y uno (1381) de fecha dos (02) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada ante la notaria veinticinco (25) del círculo notarial de Bogotá, inscritas el 3 de julio de 1.986 y 10 de abril de 1.989 bajo los nos. 192.980 y 261.556 del libro IX,, identificada con el NIT. 860.353.473-5, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominado el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR**,

Quienes en conjunto se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, por una parte y por la otra,

- (iii) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente, 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, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que se ha venido denominado **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que en su calidad de **PARTES**, celebran el presente otrosí No. 1 al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL**

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, constitutivo del FIDEICOMISO URBANA PARK, NIT. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha seis (6) de noviembre de dos mil veinte (2020) entre CONINSA RAMON H S.A., y MENDEBAL S.A., como FIDEICOMITENTES y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO URBANA PARK, en adelante EL CONTRATO DE FIDUCIA,

SEGUNDA: Que es voluntad de los FIDEICOMITENTES modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de incorporar algunos requerimientos por parte de la entidad financiadora del PROYECTO, en adelante el BANCO O ACREEDOR FINANCIERO, razón por la cual se suscribe el presente otrosí que se ha de regular por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula PRIMERA. DEFINICIONES del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

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

(...)

13. BANCO O ACREEDOR FINANCIERO: *Será el BANCO CAJA SOCIAL, entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual otorgue el CRÉDITO CONSTRUCTOR a favor del FIDEICOMISO con el propósito de financiar el desarrollo del Proyecto denominado URBANA PARK PH.*



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

14. CRÉDITO CONSTRUCTOR: *Son las sumas de dinero que sean desembolsadas por EL BANCO O ACREEDOR FINANCIERO a favor del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO denominado URBANA PARK, incluyendo el crédito otorgado para la adquisición del predio.
(...)"*

SEGUNDA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

"QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

(...)

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de Fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, así como los recursos provenientes del CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado al FIDEICOMISO por EL BANCO o ACREEDOR FINANCIERO de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

(...)

7. Efectuar el pago del CRÉDITO CONSTRUCTOR a favor del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO sin perjuicio de que el crédito se pague a través de la subrogación de créditos individuales.

(...)"

TERCERA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula SEXTA. CONFIRMACIÓN DEL FIDEICOMISO, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

"SEXTA. CONFIRMACIÓN DEL FIDEICOMISO. (...)

PARÁGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye,



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) Los recursos provenientes del CRÉDITO CONSTRUCTOR, otorgado por el BANCO o ACREEDOR FINANCIERO para el desarrollo del PROYECTO, (v) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

(...)

CUARTA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DEL PROYECTO, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

“DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES 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:

(...)

6. Garantizar 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 daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador a los FIDEICOMITENTES y como beneficiarios a EL FIDEICOMISO y al BANCO o ACREEDOR FINANCIERO.

(...)

14. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES y al



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

BANCO o ACREEDOR FINANCIERO un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

15. Instruir a LA FIDUCIARIA para la constitución de hipoteca sobre los bienes inmuebles que conforman el FIDEICOMISO para respaldar la obligación derivada de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, incluyendo el CRÉDITO CONSTRUCTOR y el crédito para la adquisición del predio, así como la obligación de LOS FIDEICOMITENTES que actuarán como deudores solidarios, única y exclusivamente en relación con dichos créditos otorgados para el desarrollo del Proyecto, e igualmente para suscribir los títulos valores que exija el BANCO O ACREEDOR FINANCIERO en relación esos mismos créditos y, adicionalmente, para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso”.

(...)”:

11.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR EN EL PERIODO OPERATIVO:

Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

(...)

13. Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que provengan de LOS PROMETIENTES COMPRADORES se entreguen directamente a LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO. Para tal efecto en los documentos de vinculación, en los contratos de promesa de compraventa, y en las escrituras públicas de compraventa se deberá incluir claramente esta exigencia. “

(...)





**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

“PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR cuando se encuentre debidamente facultado por la FIDUCIARIA, no podrán suscribir escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación de la hipoteca de mayor extensión por parte del BANCO O ACREEDOR FINANCIERO. En el evento en que dentro del instrumento público no se incluya el acto de liberación o cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión, se deberá anexar o protocolizar la constancia expresa y por escrito del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO que acredite que se ha recibido el pago a satisfacción de la correspondiente prorrata. (...)”.

QUINTA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

“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:

(...)

6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, con el fin de garantizar obligaciones derivadas de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, incluyendo el CRÉDITO CONSTRUCTOR y el crédito otorgado para la adquisición del predio, así como la obligación de LOS FIDEICOMITENTES que actuarán como deudores solidarios única y exclusivamente en relación con dichos créditos, así como para suscribir los títulos valores que se requieran en relación con los mismos”

(...)”.

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

SEXTA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

“DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

(...)

4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por lo FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, los PROMITENTES COMPRADORES y EL BANCO O ACREEDOR FINANCIERO, 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.

(...)

7. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR las circunstancias que surjan 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 ejecución del PROYECTO. De igual forma, Alianza se compromete a enviar copia de esta información al BANCO o ACREEDOR FINANCIERO.

(...)

17. Atender las solicitudes de información que eventualmente le presente el BANCO o ACREEDOR FINANCIERO sobre la situación financiera del PROYECTO, tales como estados financieros del FIDEICOMISO e informes de recaudo y cartera.

18. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

(...)”.

SÉPTIMA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

“DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del presente contrato el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la siguiente proporción:

FIDEICOMITENTE	DERECHOS FIDUCIARIOS
MENDEBAL S.A.	50%
CONINSA RAMON H S.A.	50%

(...)

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual de la calidad de FIDEICOMITENTE sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO mientras subsistan saldos insolutos de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

(...)”.

OCTAVA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

“VIGÉSIMA 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 de lo FIDEICOMITENTES, 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.

(...)

PARÁGRAFO QUINTO: Los costos y gastos previstos en la presente Cláusula se efectuarán

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

respetando la prelación de pagos prevista en el numeral 9o de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.”

NOVENA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

“VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN: *Acaecimiento de 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.*

(...)

2. *Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES y al BANCO o ACREEDOR FINANCIERO 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.*

(...)

PARÁGRAFO: *El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, LOS FIDEICOMITENTES no lo podrán dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la autorización previa y por escrito del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO mientras existan saldos insolutos del CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.*

(...).”



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

DÉCIMA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

“VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

(...)

PARÁGRAFO CUARTO: *Durante el trámite de liquidación del FIDEICOMISO se respetará la prelación de pagos prevista en el numeral 9o de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato”.*

DÉCIMA PRIMERA: Con la suscripción del presente documento las PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula TRIGÉSIMA TERCERA-MODIFICACIONES, la cual en adelante y para efectos del presente documento se entenderá en los siguientes términos:

“TRIGÉSIMA TERCERA-MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA. Queda entendido que, si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO: Las modificaciones del presente Contrato que alteren o de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos estipulados a favor del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO, deberán ser autorizadas por éste previamente y por escrito”.

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes establecen que todas las demás cláusulas, términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA que no fueron objeto de modificación, continúan vigentes en todo aquello que no resulte contrario a lo establecido en el presente documento.

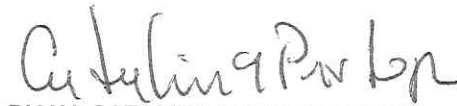
Para constancia de lo anterior, se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el día diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,



GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ
Representante Legal
CONINSA RAMON H S.A.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR,

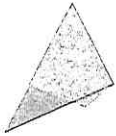


DIANA CATALINA PUERTO ROMERO
Representante Legal Suplente
MENDEBAL S.A.

LA FIDUCIARIA



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



Alianza
Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

T. (571) 644 7700
(571) 616 2711

Cra 69C No 98A - 86 / 99 -12
Bogotá, Colombia

CONTINUACIÓN

OTROSI N°1. CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, FIDEICOMISO URBANA PARK

Suscribe este documento, **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.353.638 de Bogotá, actuando como 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, lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá.

La Fiduciaria,



GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ

C.C. 79.353.638 de Bogotá

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

JOSE AGUSTIN HERNANDEZ GALINDO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 7.479.704, actuando en su condición de Representante Legal de **GRUPO TRIANGULO S.A.S.**, NIT. 860.059.265-1, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número cuatro mil quinientos cuarenta y tres (4543) del nueve (09) de noviembre de mil novecientos setenta y ocho (1978) otorgada en la Notaría diez (10) del círculo de Bogotá, conforme el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado por la Asamblea General de Accionistas a través del acta 097 del veintiséis (26) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.782.445 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

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 aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**.
2. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
3. **FIDEICOMITENTE:** Es **GRUPO TRIANGULO S.A.S.**, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde al cien por ciento (100%) de los mismos.
4. **BENEFICIARIO:** Es quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, en la misma proporción de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, quien así mismo será registrado en el FIDEICOMISO.
5. **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS:** Son las sociedades **CONINSA RAMON H. S.A.** y **MENDEBAL S.A.**, quienes tendrán derecho a ser registrados como fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO, en los términos establecidos en el presente contrato.
6. **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.

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 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitados 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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CLAUSULA CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

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

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega 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) 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 Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta 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) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE, 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.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado 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: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: El FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra 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: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno 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 a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos 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.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, lo 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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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 EL FIDEICOMITENTE a la firma del presente contrato.

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.
3. Registrar a los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** como fideicomitentes y beneficiarios, en las proporciones que a continuación se indican, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - A. Que pasados tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la debida inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá de la escritura en virtud de la cual se transfiera al FIDEICOMISO el inmueble identificado con el folio de matrícula número 50C-248406 los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** deberán acreditar a la FIDUCIARIA el pago a favor del FIDEICOMITENTE de la suma de TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 3.200'000.000), lo cual se acreditará con la entrega a ALIANZA por parte de los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** del respectivo comprobante de pago o transferencia de los recursos al fondo número 10030023812 de la Cartera colectiva abierta Alianza con Nit. 800.194.297-4, cuya cuenta de recaudo es la cuenta corriente número 04018906743 de Bancolombia, fondo individual que se encuentra a nombre del FIDEICOMITENTE, para que ALIANZA proceda a registrar el DIEZ PUNTO SESENTA Y SIETE POR CIENTO (10.67%) en favor de MENDEBAL S.A. y el DIEZ PUNTO SESENTA Y SIETE POR CIENTO (10.67%) en favor de la sociedad CONINSA RAMON H. S.A.

Por lo anterior, y una vez acreditada la mencionada condición la composición de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO será la siguiente:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
GRUPO TRIANGULO S.A.S.	78,66%
CONINSA RAMON H. S.A.	10,67%
MENDEBAL S.A.	10,67%

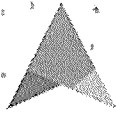
B. Que pasados tres (3) meses siguientes al pago mencionado en el literal A anterior, los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS deberán acreditar a la FIDUCIARIA el pago a favor del FIDEICOMITENTE de la suma de MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.600'000.000), lo cual se acreditará con la entrega a ALIANZA por parte de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS del respectivo comprobante de pago o transferencia de los recursos al fondo número 10030023812 de la Cartera colectiva abierta Alianza con Nit. 800.194.297-4, cuya cuenta de recaudo es la cuenta corriente número 04018906743 de Bancolombia, fondo individual que se encuentra a nombre del FIDEICOMITENTE, para que ALIANZA proceda a registrar el CINCO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (5.33%) en favor de MENDEBAL S.A. y el CINCO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (5.33%) en favor de la sociedad CONINSA RAMON H S.A.

Por lo anterior, y una vez acreditada la mencionada condición la composición de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO será la siguiente:

IDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
GRUPO TRIANGULO S.A.S.	68,00%
CONINSA RAMON H. S.A.	16,00%
MENDEBAL S.A.	16,00%

C. Que pasados tres (3) meses siguientes al pago mencionado en el literal A anterior, los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS deberán acreditar a la FIDUCIARIA el pago a favor del FIDEICOMITENTE de la suma de MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.600'000.000), lo cual se acreditará con la entrega a ALIANZA por parte de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS del respectivo comprobante de pago o transferencia de los recursos al fondo número 10030023812 de la Cartera colectiva abierta Alianza con Nit. 800.194.297-4, cuya cuenta de recaudo es la cuenta corriente número 04018906743 de Bancolombia, fondo individual que se encuentra a nombre del FIDEICOMITENTE, para que ALIANZA proceda a registrar el CINCO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (5.33%) en favor de





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

MENDEBAL S.A. y el CINCO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (5.33%)
en favor de la sociedad CONINSA RAMON H S.A.

Por lo anterior, y una vez acreditada la mencionada condición la composición de
los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO será la siguiente:

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
GRUPO TRIANGULO S.A.S.	57,34%
CONINSA RAMON H. S.A.	21,33%
MENDEBAL S.A.	21,33%

D. Que pasados seis (6) meses siguientes al pago mencionado en el literal A anterior, los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS deberán acreditar a la FIDUCIARIA el pago a favor del FIDEICOMITENTE de la suma de TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.200.000.000), lo cual se acreditará con la entrega a ALIANZA por parte de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS del respectivo comprobante de pago o transferencia de los recursos al fondo número 10030023812 de la Cartera colectiva abierta Alianza con Nit. 800.194.297-4, cuya cuenta de recaudo es la cuenta corriente número 04018906743 de Bancolombia, fondo individual que se encuentra a nombre del FIDEICOMITENTE, para que ALIANZA proceda a registrar el DIEZ PUNTO SESENTA Y SIETE POR CIENTO (10.67%) en favor de MENDEBAL S.A. y DIEZ PUNTO SESENTA Y SIETE POR CIENTO (10.67%) en favor de la sociedad CONINSA RAMON H. S.A.

Una vez acreditada la mencionada condición la composición de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO será la siguiente:

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
GRUPO TRIANGULO S.A.S.	36,00%
CONINSA RAMON H. S.A.	32,00%
MENDEBAL S.A.	32,00%

E. Que pasados nueve (9) meses siguientes al pago mencionado en el literal A anterior, los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS deberán acreditar a la FIDUCIARIA el pago a favor del FIDEICOMITENTE de la suma de CINCO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 5.400'000.000), lo cual se acreditará con la entrega a ALIANZA por parte de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS del respectivo



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

comprobante de pago o transferencia de los recursos al fondo número 10030023812 de la Cartera colectiva abierta Alianza con Nit. 800.194.297-4, cuya cuenta de recaudo es la cuenta corriente número 04018906743 de Bancolombia, fondo individual que se encuentra a nombre del FIDEICOMITENTE, para que ALIANZA proceda a registrar el DIECIOCHO POR CIENTO (18%) en favor de MENDEBAL S.A. y DIECIOCHO POR CIENTO (18%) en favor de la sociedad CONINSA RAMON H S.A.

Una vez acreditada la mencionada condición la composición de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO será la siguiente:

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
CONINSA RAMON H. S.A.	50,00%
MENDEBAL S.A.	50,00%

PARÁGRAFO PRIMERO: De común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS los pagos previstos en los literales C), D) y E) se acumularán hasta tanto se incorpore el plano topográfico del inmueble ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital; no obstante lo anterior, si se acredita esta condición con la entrega de la respectiva resolución de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS deberán pagar las sumas previstas en los literales C), D) y E) de la presente cláusula, dentro de los tres (3) días siguientes a la acreditación de esta condición, siempre y cuando el plazo previsto para el pago de cada uno de los literales C), D) y E) se encuentre cumplido.

PARAGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE y LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS de común acuerdo pueden modificar las fechas de acreditación de los pagos mencionados en el numeral 3 de la presente cláusula, en todo caso deberán remitir a ALIANZA un documento suscrito por El FIDEICOMITENTE y LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS en virtud del cual se establezcan las nuevas fechas.

PARÁGRAFO TERCERO: El presente contrato será modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social. Para tal efecto deberá suscribirse entre los titulares de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO un documento que contenga las cláusulas requeridas, 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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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.

CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE transfiere a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA**, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$ 1.000.000).

Posteriormente al FIDEICOMISO ingresará el siguiente bien:

EL INMUEBLE denominado San Miguel ubicado en Avenida Calle 17 # 81ª-07 de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-248406 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, cuyos linderos y especificaciones son:

Cuenta con una extensión superficiaria de 9.998,89 m2. Formado por el lote de terreno # 77 del plano de la parcelación el vergel, y comprendido dentro de los siguientes linderos: Noroeste: linda en línea recta y en una extensión de 1.77,10 mts con el lote 78 de la parcelación; Norte: linda en línea recta y en extensión de 60.00 mts con la carretera que conduje de Bogotá a Fontibón. Sureste: en línea recta y en una extensión de 163.70 mts con la calle c de la parcelación. Suroeste, el lindero es el centro o el eje de la zona, comprendida entre los jarillones que bordean. 59.12 mts, tiene una cabida de 9.970.34 mts2. Por medio de la Escritura No.1888 de la Notaría 10 de Bogotá se aclara el lindero Suroeste: el lindero es el centro o eje de la zona comprendida entre los jarillones que bordean el rio fucha, en extensión de 59.12 mts. De acuerdo a sus medidas y al plano levantado por el señor Luis Figueroa con matrícula n. 17473 cuya copia presenta para su protocolización con el presente instrumento.- Según escritura 881 del 28 de febrero de 1952 Notaría 4 de Bogotá, la cabida correcta es de 14.204 v.2, equivalentes en metros, o sea a: 9.090,56 m.2. Descripción cabida y linderos actualizados y modificados obran en la escritura 1096 de 28 de abril de 2.008 Notaría 33 Bogotá d/l 1711/86, y su área total es de 11.641,72 mts2.- Según escritura 1631 del 02 de agosto de dos mil doce (2.012) de la Notaría 51 de Bogotá, el área restante es de 1.642,83 m2 linderos y demás especificaciones obran en dicho documento. (Decreto 1711 de 1884).

PARAGRAFO PRIMERO. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entregue EL FIDEICOMITENTE, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTONOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PARAGRAFO SEGUNDO: 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 EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al otorgamiento de la escritura pública respectiva y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo.

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, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con la 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 y su actividad económica.

PARÁGRAFO QUINTO: La finalidad exclusiva del aporte del citado inmueble al FIDEICOMISO, será el desarrollo de un proyecto destinado a Vivienda de Interés Social, de que trata el literal b) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, una vez se efectúe la respectiva modificación integral al presente contrato.

**CLÁUSULA SEPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y
VICIOS REDHIBITORIOS:**

EI FIDEICOMITENTE - GRUPO TRIANGULO S.A.S. se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del inmueble que se transferirá al FIDEICOMISO SAN MIGUEL; **LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios respecto de todos los inmuebles que se originen del inmueble 50C-248406 cuando se transfieran a terceros, obligación que hacen

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que **LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** 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, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de este contrato. **EL FIDEICOMITENTE** 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.

PARÁGRAFO TERCERO. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-248406 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, será transferido al FIDEICOMISO libre de todo gravamen.

Actualmente el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-248406 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá tiene registrada una hipoteca en virtud de la escritura pública número ochocientos veintiocho (828) de fecha doce (12) de abril del dos mil (2000) otorgada en la Notaria cuarenta y nueve (49) de Bogotá, sin embargo, la misma será cancelada en acto anterior a la transferencia del inmueble al FIDEICOMISO.

CLÁUSULA OCTAVA-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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

PATRIMONIO AUTONOMO, 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 NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles o muebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE conservará la custodia y la tenencia material del mismo. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

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, en calidad de **COMODATARIO**, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.
2. **OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**
 - No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo 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.
 - 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.
 - Entregar a ALIANZA el 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 copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
 - Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

- 3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud del 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 levisima 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.
- 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 entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. 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.
- 5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO: Una vez transcurran tres (3) meses contados a partir del registro de la cesión establecida en el literal A) del numeral 3 de la cláusula quinta del presente contrato o cuando se efectuó la entrega material del inmueble por parte del FIDEICOMITENTE GRUPO TRIANGULO S.A.S. a los FIDEICOMITENTES MENDEBAL S.A. Y CONINSA RAMON H S.A., lo cual se acreditará con el aporte a la FIDUCIARIA de la respectiva acta de entrega del inmueble, EL FIDEICOMITENTE perderá la calidad de COMODATARIO, en su lugar los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS asumirán la calidad de COMODATARIOS y ostentarán la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos en los términos establecidos en la presente cláusula, lo cual es conocido y aceptado por EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS. Una vez ocurra lo anteriormente indicado, EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la entrega material de los bienes fideicomitidos a los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

CLÁUSULA DECIMA. 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 **EL FIDEICOMITENTE** le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Efectuar el registro de las cesiones de derechos fiduciarios a favor de los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** en los términos establecidos en el numeral 3 de la cláusula quinta del presente contrato.
4. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTONOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez las sociedades **CONINSA RAMÓN H S.A.**, y **MENDEBAL S.A.**, ostenten la calidad de únicos fideicomitentes y beneficiarios del presente **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en este contrato, tales sociedades y la **FIDUCIARIA**, podrán modificar integralmente el presente contrato a un contrato de fiducia de administración inmobiliaria con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario en el **INMUEBLE** fideicomitado, bajo el esquema de Vivienda de Interés Social VIS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras la sociedad **GRUPO TRIANGULO S.A.S.**, ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**, esta no podrá pignorar, enajenar, disponer, ni ceder sus derechos fiduciarios o de beneficio, salvo la cesión de los mismos a favor de las sociedades **CONINSA RAMÓN H S.A.**, y **MENDEBAL S.A.**, en los términos establecidos en el presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

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

1. Recibir de **EL FIDEICOMITENTE** las sumas de dinero que este transfiera 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 del

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

FIDEICOMITENTE 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 FIDEICOMITENTE 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 FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE 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 quien ejerce 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 el FIDEICOMITENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.
6. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
7. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, 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 el FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

9. 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 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 el FIDEICOMITENTE, 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).
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 DECIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA:

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitados, 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 DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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 la cual estará a cargo de MENDEBAL S.A.
3. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este contrato.
4. LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS pagaran por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas contribuciones y constitución de fiducia, 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. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitado y a realizar su correspondiente pago.
7. 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 negocio 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.
8. 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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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.

9. 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.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. 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 fideicomitidos 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 DECIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

Es **BENEFICIARIO** del presente contrato el FIDEICOMITENTE, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

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.

Mientras la sociedad GRUPO TRIANGULO S.A.S., ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, esta no podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponde en este contrato, salvo la cesión prevista en el presente contrato en favor de LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS.

Una vez los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES, en los términos establecidos en el presente contrato y hayan allegado de manera conjunta a la FIDUCIARIA, la totalidad de los comprobantes de pago previstos en el numeral 3 de la Cláusula Quinta, y la FIDUCIARIA haya registrado el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, las sociedades CONINSA RAMÓN H. S.A., y

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

MENDEBAL S.A. 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 con 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 DECIMA SEXTA.REMUNERACION:

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión la suma que se indica a continuación, la cual será pagada por LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, así:

1. Mensualmente, una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato.
2. 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.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por cada documento legal que la FIDUCIARIA suscriba en desarrollo del presente contrato.
4. 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.
5. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE y LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.
6. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a DIEZ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (10 SMMLV) Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente que serán pagadas por MENDEBAL S.A.
- 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 del BENEFICIARIO CONDICIONADO - MENDEBAL S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de BENEFICIARIO CONDICIONADO. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera de los FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de los FIDEICOMITENTES de esta manera

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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 AUTONOMO 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.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE 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 facturación@mendebal.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.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA -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 los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, 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 descontada mensualmente.
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 o judicial.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
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 BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO 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 BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, 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 su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, 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 BENEFICIARIOS CONDICIONADOS firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. DURACIÓN:

El presente contrato tendrá una duración de veinticuatro (24) meses. Dicho término será prorrogado automáticamente por el mismo período, 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 DÉCIMA NOVENA. 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 EL FIDEICOMITENTE o los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS 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), entre otras.
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.
7. Por incumplimiento de las obligaciones pactadas en la cláusula quinta del presente contrato por parte de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS.

**CLÁUSULA VIGESIMA. 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. 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:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

(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 presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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 BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO 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 fideicomitados 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 VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A
TRANSUNION S.A.:**

EL FIDEICOMITENTE autoriza 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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS:

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

LA FIDUCIARIA: Avenida 15 No. 82-99

Correo: fschwitzer@alianza.com.co

EL FIDEICOMITENTE:

GRUPO TRIANGULO S.A.S.

Calle 17 No. 81 A -07 Bogotá

Correo: josea.hernandez@aldialogistica.com

LOS BENEFICIARIOS CONDICIONADOS:

MENDEBAL

CALLE 79B #8-11 PISO 4

Correo: alejandra.romero@mendebal.com

CONINSA

Ak. 19 #114-65, Bogotá

Correo: acamel@coninsa.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.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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 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 a los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS 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 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 al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, 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 BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, 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 BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, 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 BENEFICIARIOS CONDICIONADOS 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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. DOMICILIO:

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

CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. 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, 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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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 VIGESIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE
MITIGACION DE RIESGO:**

EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración 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 al FIDEICOMITENTE, 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 exime 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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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.

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.

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA. DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES:

Manifiesta y declara:

1. Que posee 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.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL:

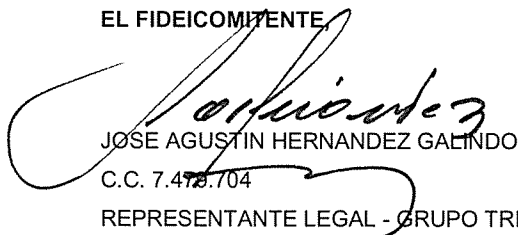
Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para EL FIDEICOMITENTE, 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.

CLAUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- 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.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día once (11) de agosto de dos mil veinte (2020)

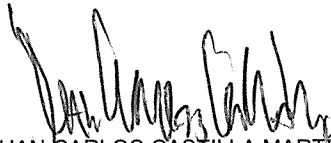
EL FIDEICOMITENTE



JOSÉ AGUSTÍN HERNÁNDEZ GALINDO
C.C. 7.478.704
REPRESENTANTE LEGAL - GRUPO TRIANGULO SAS.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

LA FIDUCIARIA,

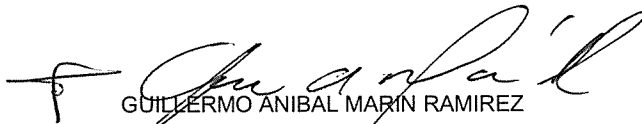


JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Suscriben en señal de conocimiento y aceptación, **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 75.089.996, quien obra en su condición de representante legal de **CONINSA & RAMÓN H. S.A.**, identificada con el NIT. 890.911.431-1, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) del veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaría cuarta (4) del círculo de Medellín, según se desprende del certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, y **DIANA CATALINA PUERTO ROMERO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.080.295 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante legal de **MENDEBAL S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y legalmente constituida mediante escritura pública mil trescientos ochenta y uno (1381) de fecha dos (2) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1986) , otorgada en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el NIT. 860.353.473-5, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quienes conjuntamente ostentan la calidad de **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS**,



GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ

Representante Legal

CONINSA RAMON H. S.A.



DIANA CATALINA PUERTO ROMERO

Representante Legal

MENDEBAL S.A.



Bogotá D.C., 04 de diciembre del 2020

Señores;
MENDEBAL CONSTRUCTORA
Atención
CATALINA PUERTO
Calle 79B No. 8 - 11
Ciudad



Alianza



Fecha: 04/12/2020 12:01:29 p.m. (S) B3487249
Destinatario: MENDEBAL CONSTRUCTORA
Remitente: ANA MILENA FRANCO ORTEGA

REF: FIDEICOMISO URBANA PARK
Radicado de entrada B3429681

Cordial Saludo:

Adjunto a la presente estamos enviando los documentos relacionados a continuación, correspondientes a los proyectos en referencia, debidamente legalizados por el Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.,

- ✓ Dos (2) ejemplares en original del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- ✓ Afiche correspondiente al proyecto, para que sea instalado en la Sala de Negocios. Este será de gran utilidad para los Terceros, puesto que en él se explica de manera sencilla el Funcionamiento del contrato Fiduciario y las labores que desempeña Alianza Fiduciaria S.A, como su Administradora. (Dando cumplimiento a lo indicado en la **Circular Básica Jurídica numeral 3.4.7.1 del Capítulo I, Título III.**)
- ✓ Cartilla de Negocios Fiduciarios y ABC de Negocios Fiduciarios, para que sean entregados a cada uno de los Beneficiarios y se deje constancia de su entrega. (Estos documentos fueron elaborados por la Superintendencia Financiera de Colombia)
- ✓ Planilla De Inscripción, para los datos Básicos de los Beneficiarios de Área.

Adicionalmente y dando cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuanto a la normativa publicitaria que rige los Negocios Fiduciarios que se hayan celebrado para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios de Preventa, hacemos entrega del manual de Publicidad, para su estimada aplicación

Frente a cualquier inquietud, favor contactarnos y con gusto lo orientaremos en los aspectos necesarios para desarrollar los programas publicitarios con estricta sujeción a la normatividad vigente.

Atentamente,

Firmado digitalmente por Maria
Del Rosario Araujo Munoz
Fecha: 2020.12.04 07:53:05 -05'00'

MARÍA DEL ROSARIO ARAUJO
Directora Comercial de Negocios Fiduciarios
ALIANZA FIDUCIARIA S. A.

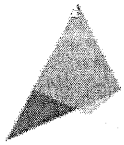
MENDEBAL S.A.
Fecha y hora: Jueves 10 Diciembre 2020 08:08:31
Destinatario: Daniel Felipe Santamaría
Remitente: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Procesado por: Viviana Alexandra Nova Suarez
Asunto: Fideicomiso Urbana Park



CO-0000000

Este recibido implica aceptación



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

Entre los suscritos a saber:

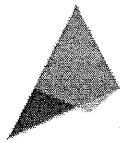
- (i) **GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 75.089.996, actuando como Representante Legal de **CONINSA RAMON H S.A.** identificada con el NIT. 890.911.431-1, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2.647) del veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1.972) otorgada en la Notaría cuarta (4) del círculo de Medellín, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que en adelante y para todos los efectos de este contrato se ha venido denominando **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,

- (ii) **MARCELO ENRIQUE CIFUENTES RIOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 75.088.320, actuando como Representante Legal de **MENDEBAL S.A.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública mil trescientos ochenta y uno (1381) de fecha dos (02) de julio de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada ante la notaria veinticinco (25) del círculo notarial de Bogotá, identificada con el NIT. 860.353.473-5, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominado en adelante y para los efectos se denominara **FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR**.

Quienes en conjunto se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

- (iii) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente, 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, 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 el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL**





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, para la constitución del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO URBANA PARK, el cual para todos los efectos se identificará con **Nit. 830.053.812-2**, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables,

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:** Serán los mismos FIDEICOMITENTES, quienes podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.
2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, según se establece en la carta de instrucciones que suscriben los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO al momento de constituir en encargo fiduciario de inversión en el Fondo Abierto Alianza, con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO al momento de la finalización del mismo.
3. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR promete construir y vender determinada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. Dichos terceros, una vez acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, para efectos del presente contrato se denominarán PROMITENTES COMPRADORES.
4. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, y que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR inicie y lleve el periodo



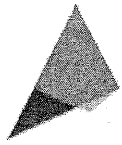


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

operativo hasta su terminación.

5. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de quinientas cincuenta y seis (556) unidades privadas de Vivienda de Interés Social VIS, distribuidas en dos (2) etapas cada una de ellas con doscientos setenta y ocho (278) unidades de apartamentos sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará URBANA PARK P.H., el cual se desarrollará en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-248406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO URBANA PARK**.
7. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
8. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR:** Es MENDEBAL S.A., cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo y quien se encargará de las gestiones relacionadas con la gerencia del PROYECTO y desde ya ha sido designado por los FIDEICOMITENTES para que imparta las instrucciones en el presente FIDEICOMISO.
9. **CONSTRUCTOR:** Es CONINSA RAMON H S.A. quien, en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, 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" del PROYECTO. El "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del FIDEICOMITENTE GERENTE PROMOTOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, respectivamente, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

10. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso de 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.
11. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Es el profesional o persona jurídica especializada, independiente del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, designado por estos. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y la NSR del 2010, demás normas que lo modifiquen o adicione, quien en todo caso asumirá a las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho SUPERVISOR TÉCNICO es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO.

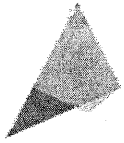
PARÁGRAFO. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al SUPERVISOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior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

12. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán quinientas cincuenta y seis (556) unidades privadas de apartamentos de Vivienda de Interés Social VIS, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

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.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

1. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es 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.

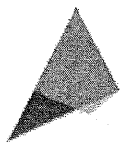
CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, 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 Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 CONSTITUYENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

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.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

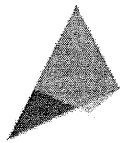
4.8. PROPIEDAD: Los FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios 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.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, lo 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 entregada 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





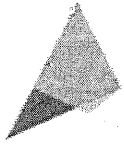
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma los FIDEICOMITENTES desarrollen el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de los FIDEICOMITENTES.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, 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 GERENTE Y PROMOTOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, 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





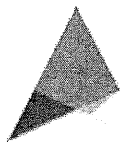
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 de los FIDEICOMITENTES, según corresponda. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual los FIDEICOMITENTES desarrollarán 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 de los FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES 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 GERENTE Y PROMOTOR y “Enajenador de Vivienda” y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de “Constructor” 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 CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor y del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR las obligaciones 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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los FIDEICOMITENTES declaran que la finalidad y el objeto del presente contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario para el desarrollo exclusivo de un Proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social VIS sobre la totalidad del bien inmueble fideicomitado, conforme los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen, en particular, pero sin limitarse, con lo establecido en el artículo 58 de la ley 388 de 1997, Numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social VIS.

SEXTA. CONFIRMACIÓN DEL FIDEICOMISO. 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 (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 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 PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES 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 PROMITENTES COMPRADORES durante el PERIODO





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

OPERATIVO.

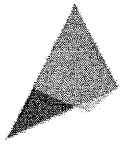
PARÁGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el bien inmueble en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dicho inmueble al FIDEICOMISO, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

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. La anterior 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 de los FIDEICOMITENTES 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 correspondan los FIDEICOMITENTES y su actividad económica.

SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado URBANA PARK, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 Comercio.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

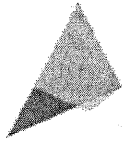
OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente 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 se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

PARÁGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitados ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que serán los FIDEICOMITENTES los únicos y exclusivos responsables por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir los bienes fideicomitados.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, los FIDEICOMITENTES conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCIÓN DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

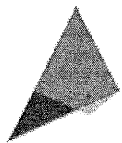
9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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 del 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 leve 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.

9.4. TERMINACIÓN. 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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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.

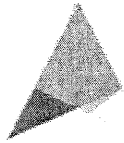
DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO, será desarrollado mediante dos períodos: i) preoperativo; y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte de LOS FIDEICOMITENTES. Este periodo comprende la elaboración por parte de LOS FIDEICOMITENTES 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 terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho PROYECTO, para lo cual los FIDEICOMITENTES adelantaran todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas por cada una de las etapas, cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR:

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.
2. La existencia y entrega de ciento noventa y cinco (195) contratos de encargo de inversión que correspondan al setenta por ciento (70%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas para la Primer Etapa del PROYECTO, esto es el equivalente a ciento noventa y cinco (195) unidades inmobiliarias suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen y la existencia y entrega de ciento noventa y cinco (195) contratos de



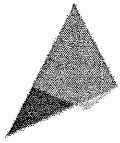


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

encargo de inversión que correspondan al setenta por ciento (70%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas para la Segunda Etapa del PROYECTO, esto es el equivalente a ciento noventa y cinco (195) unidades inmobiliarias suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por LOS FIDEICOMITENTES, quienes declaran 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 LOS FIDEICOMITENTES se hayan 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 SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por LOS FIDEICOMITENTES.
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 constructor vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito 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; (iii) si la fuente de financiación es un crédito otorgado por una Caja de Compensación Familiar vigilada por la Superintendencia de Subsidio Familiar, se debe entregar a la FIDUCIARIA Acta de la junta de la Caja de Compensación Familiar mediante la cual aprueban el crédito junto con la carta de aprobación o convenio del crédito emitida por la respectiva Caja de Compensación, adicionalmente y de ser pertinente se realizara la modificación mediante otrosí al presente contrato, en el cual se reglamente lo concerniente a la financiación otorgada por la Caja de Compensación Familiar.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la





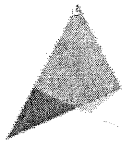
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

Superintendencia Financiera, constituidas por LOS FIDEICOMITENTES, 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 inicial 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. Respecto de los inmuebles, se debe realizar Integración con el Fideicomiso San Miguel. Patrimonio Autónomo administrado por ALIANZA y donde está el inmueble en el cual se realizará el PROYECTO o que LOS FIDEICOMITENTES ostenten el cien por ciento (100%) de los derechos de dicho fideicomiso.
10. La entrega de un estudio de títulos sobre 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 PROMITENTES COMPRADORES.
11. 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.

El término de duración del periodo pre-operativo para la Primer Etapa es de quince (15) meses, contados a partir del siete (7) de noviembre de 2020. 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 terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El término de duración del periodo pre-operativo para la Segunda Etapa es de quince (15) meses, contados a partir de la comunicación mediante la cual el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR notifique el inicio de esta. 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 terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO 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 LOS FIDEICOMITENTES, 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 PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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:

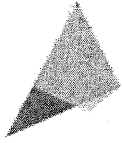
El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, 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 GERENTE Y PROMOTOR o los usuarios por él autorizados, 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 GERENTE Y PROMOTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 GERENTE Y PROMOTOR. 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 GERENTE Y PROMOTOR 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.

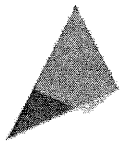
PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

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 GERENTE Y PROMOTOR, 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 para la Primer Etapa es de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO de la Primer Etapa, dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. (Estas fechas





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA).

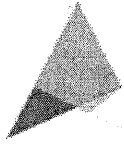
El término dispuesto para el periodo operativo para la Segunda Etapa es de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO de la Segunda Etapa, dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA).

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a los FIDEICOMITENTES, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tienen LOS FIDEICOMITENTES de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES 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:

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 PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de “Constructor”, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
2. 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.

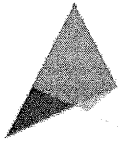




**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

3. 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.
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 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. Garantizar 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 daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador a los FIDEICOMITENTES y como beneficiario al FIDEICOMISO.
7. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE.
8. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de “Enajenador de Vivienda”, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
9. 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 fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

PROYECTO.

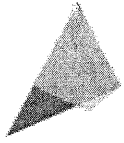
10. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

11. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTE COMPRADOR 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.

12. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

13. 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 GERENTE Y PROMOTOR, 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 PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.

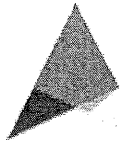




**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

14. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
15. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.
16. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 PROMITENTES COMPRADORES, 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.
17. 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.
18. 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 GERENTE Y PROMOTOR se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR los hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
19. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

20. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES 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.

21. 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 objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y su Revisor Fiscal.

22. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.

23. Entregar semanalmente a la FIDUCIARIA una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.

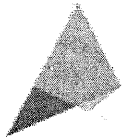
24. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.

25. 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 GERENTE Y PROMOTOR 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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

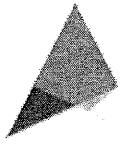
11.3. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES EN EL PERIODO PREOPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES previstas en el numeral 11.1 de este contrato, los FIDEICOMITENTES, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
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 PROMESAS DE COMPRAVENTA.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR EN EL PERIODO OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, 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.

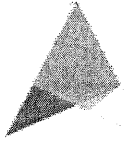




**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

2. Coordinar la presentación, trámite, prorrato y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES 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 PROMITENTES COMPRADORES 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 GERENTE Y PROMOTOR a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA 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 PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES 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 GERENTE Y PROMOTOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

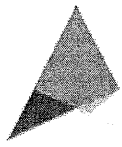
PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

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 GERENTE Y PROMOTOR, 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 GERENTE Y PROMOTOR 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 los FIDEICOMITENTES no puedan 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 PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.
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



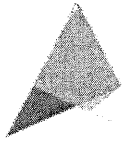


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 GERENTE Y PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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.

5. Otorgar las escrituras 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 GERENTE Y PROMOTOR, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR obtenga 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 GERENTE Y PROMOTOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR sobre el bien fideicomitado.
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 GERENTE Y PROMOTOR, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR:
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR para el desarrollo del PROYECTO.

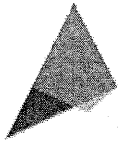




**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

- c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.
11. **De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. 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 GERENTE Y PROMOTOR 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 para efectos de las mencionadas transferencias.**
12. 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 PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.
13. A la liquidación del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES instruyen a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre de los FIDEICOMITENTES 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.



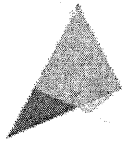


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 GERENTE Y PROMOTOR, 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 FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES, 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 GERENTE Y PROMOTOR 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

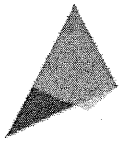




**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

- se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE 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 GERENTE Y PROMOTOR 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 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 GERENTE Y PROMOTOR en la página web 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 PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, ALIANZA procederá a registrar a informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
 12. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR un informe de Movimiento de recaudos de





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

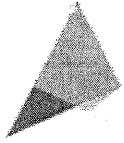
los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel

13. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 PROMITENTES COMPRADORES un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES 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.
16. El FIDEICOMISO queda facultado por los FIDEICOMITENTES para firmar los pagarés del crédito constructor que sean requeridos por el acreedor financiero y quienes dan la instrucción a la FIDUCIARIA de suscribirlos exclusivamente en nombre del FIDEICOMISO que será el DEUDOR de dicho crédito.
17. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

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 de los FIDEICOMITENTES.



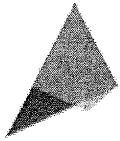


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

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 PROMITENTES COMPRADORES, 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 los FIDEICOMITENTES se obligan 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 CONSTRUCTOR 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. 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



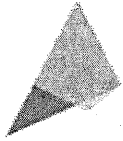


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 de los FIDEICOMITENTES.

6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el SUPERVISOR TÉCNICO en los términos definidos en la cláusula primera del presente 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 PROMITENTES COMPRADORES.
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, 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, 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.
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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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.

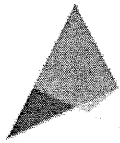
DECIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

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.

DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del presente contrato el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la siguiente proporción:

FIDEICOMITENTE	DERECHOS FIDUCIARIOS
----------------	----------------------





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

MENDEBAL S.A.	50%
CONINSA RAMON H S.A.	50%

LOS FIDEICOMITENTES recibirán a título de beneficio las sumas de dinero resultantes de aplicar los anteriores porcentajes al valor de los beneficios resultantes del proyecto. Dichos beneficios serán desembolsados aplicando en cada periodo mensual hasta el DIEZ POR CIENTO (10%) sobre el valor de las ventas del PROYECTO, los cuales podrán legalizarse contra los excedentes del mismo, si los resultados financieros lo permiten.

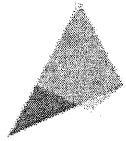
Los giros anteriormente indicados se realizarán mensualmente, previa solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR con recursos existentes en el FIDEICOMISO hasta concurrencia de los mismos siempre y cuando: (i) El FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR declare que el flujo de caja del PROYECTO lo permita, y ello no afecte bajo ninguna circunstancia la continuidad y desarrollo del proyecto, (ii) Se hayan alcanzado las CONDICIONES DE GIRO; y (iii) Dicho beneficio se encuentre establecido en la factibilidad del PROYECTO que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a entregar a la FIDUCIARIA a la firma del contrato.

Los FIDEICOMITENTES podrán modificar los porcentajes anteriormente mencionados de común acuerdo, y dicha modificación deberán informarla a la FIDUCIARIA, mediante instrucción suscrita por los representantes legales de los fideicomitentes.

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 PROMITENTES COMPRADORES.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE podrá 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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 PROMITENTES COMPRADORES, 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.

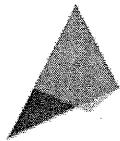
DECIMA OCTAVA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de ALIANZA.

18.1. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, 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 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.

2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 constituido por el PROMITENTE COMPRADOR 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 GERENTE Y PROMOTOR, 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 PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: 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.

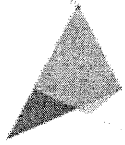
18.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

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 la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

3. Abstenerse de entregar sumas de dinero a los FIDEICOMITENTES directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA 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 PROMETIENTES COMPRADORES 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 DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

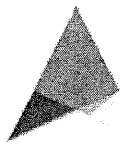
PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREOPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

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 FIDEICOMITENTES, después de 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 PROMETIENTES COMPRADORES.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado,





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

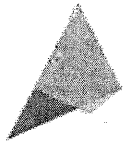
y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

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, a manera enunciativa.
- Los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR celebra PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 de los FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

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 los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.



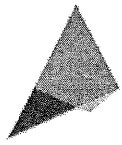


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

VIGÉSIMO PRIMERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será cancelada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR:

1. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - 1.1. 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.
 - 1.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se cobrará una comisión correspondiente a:
 - a. Para la Primer Etapa la suma de: **OCHENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL TREINTA Y SEIS PESOS (\$81.903.036)** en veintidós (22) cuotas mensuales de **TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$3.722.865)** cada una. Esta comisión cubre hasta ochenta (80) 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.
 - b. Para la Segunda Etapa la suma de: **OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$83.325.669)** en veintidós (22) cuotas mensuales de **TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS (\$3.787.530)** cada una. Esta comisión cubre hasta ochenta (80) 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. Pasados Un (1) mes desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo de cada una de las etapas, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
3. Una Comisión por **DATAFONOS** del 0,1% del salario mínimo legal mensual vigente, y el 1,7% del porcentaje





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

del Recaudo.

4. 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.

PARÁGRAFO 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

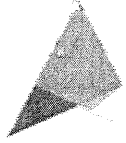
PARÁGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR, es decir MENDEBAL.

PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR 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 facturacion@mendebal.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.

VIGÉSIMA 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,





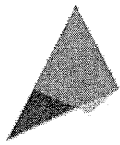
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo de lo FIDEICOMITENTES, 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 GERENTE Y PROMOTOR.
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 GERENTE Y PROMOTOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o 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 GERENTE Y PROMOTOR y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

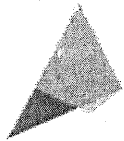
PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de 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 a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO 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 de LOS FIDEICOMITENTES, 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 su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA 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: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240





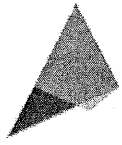
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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 PROMITENTES COMPRADORES 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 cualquiera de 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 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, a los FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan 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 a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES 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 terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, 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. 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 se procederá a su liquidación 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 a LOS FIDEICOMITENTES o a quien estos designen dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO 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 PROMITENTES COMPRADORES 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 PROMITENTES COMPRADORES. 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.

PARÁGRAFO 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 LOS FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: SUPERVISOR TÉCNICO: EL PROYECTO tendrá un SUPERVISOR TÉCNICO de carácter técnico y administrativo designado por los FIDEICOMITENTES con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, 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.

VIGÉSIMA OCTAVO. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR

Atención: Dra. ALEJANDRA ROMERO

Dirección: Calle 79 b No. 8 - 11

Teléfono: 7437430

e-mail: alejandra.romero@mendebal.com

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Atención: Dra. CLARA ACOSTA

Dirección: carrera 19 No. 114-65

Teléfono: 6014800

e-mail: cacosta@coninsa.co

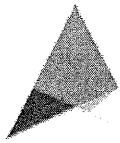
La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco José Schwitzer Sabogal

Dirección: Avenida Carrera 15 No. 82 – 99 de la ciudad de Bogotá D.C.

Teléfono: 6447700





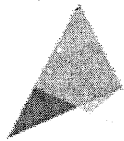
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

e-mail: fschwitzer@alianza.com.co

PARÁGRAFO: 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:

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 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 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 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.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

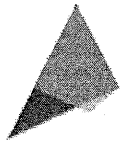
B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES 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.

VIGÉSIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNIÓN 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 TransUnión 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.

TRIGÉSIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN 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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

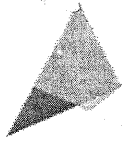
presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

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 exime 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.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

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.

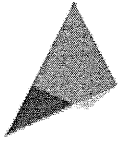
Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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 SEGUNDA - 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 TERCERA-MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del







**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO URBANA PARK**

PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.


Para constancia de lo anterior, se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el día seis (6) de noviembre de dos mil veinte (2020)

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y PROMOTOR EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,


MARCELO ENRIQUE CIFUENTES RIOS
Representante Legal
MENDEBAL S.A.


GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMREZ
Representante Legal
CONINSA RAMON H S.A.

LA FIDUCIARIA


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



Firmado digitalmente por Nicolas Augusto Marin Lopez
Fecha: 2020.11.06 17:13:45 -05'00'




9.11.2020