



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 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 CONSTRUCTUM S.A.S.		2. Identificación Número NIT 900.309.570-1	
3. Representante legal de la persona jurídica JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO		4. Identificación del representante legal 14234087	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010013
6. Dirección CARRERA 51 # 102 A - 29		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: tecnica@constructum.com.co	
		8. Teléfono 3208998206	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CALLE 59		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: 31 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 59 # 8 - 7		13. Localidad - UPZ Chapinero - UPZ 99 CHAPINERO	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 19	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
11001-2-19-0877 22-may-2019 2			
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 742,51		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 2645,66	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 2645,66			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	
23. Oficio del aval, con Radicación N°			
24. Chip(s) AAA0091PJRU		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C288761	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. Septiembre del 2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria Escritura número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria SI ALIANZA FIDUCIARIA		Contrato Fecha Vigencia Prórroga 830053812 22-jul-2021 INDEFINIDO 22-jul-2023	

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 cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO

Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020220131

FECHA

17 JUN 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:

13 JUL 2022

Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 1 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 31-07-1975 RADICACIÓN: 1975-41393 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 29-07-1975

CODIGO CATASTRAL: **AAA0091PJRUCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON CABIDA DE 1.206 VRS CON SU EDIFICACION EN EL EXISTENTE Y LINDA: NORTE CON LA CALLE 59 EN EXTENSION DE 14.30 MTSR; ORIENTE, EN EXTENSION DE 54.30 MTRS CON PROPIEDAD QUE FUE DE HEREDEROS DE CLIMACO LOZADA; SUR, EN 14.30 MTRS CON PROPIEDAD DE ELADIO S. RUBIANO; OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 54.30 MTRS CON PROPIEDAD DE LA CURIA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 59 8 07 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 59 N. 8-07

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

ESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-12-1937 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 21-03-1937 JUZ 7 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: MENDOZA DE CARO ALICIA

A: CARO MENDOZA ALBARO

X

A: CARO MENDOZA GUILLERMO

X

A: CARO MENDOZA LUIS HERNANDO

X

A: CARO MENDOZA ROBERTO

X

A: CARO ROBERTO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-07-1956 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2755 del 25-05-1956 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 2 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARO CARRILLO ROBERTO

DE: CARO MENDOZA ALVARO

CC# 78801

DE: CARO MENDOZA GUILLERMO

DE: CARO MENDOZA LUIS HERNANDO

DE: CARO MENDOZA ROBERTO

A: MERCHAN Z. GONZALO

A: VALBUENA F. JOSE DEMETRIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-12-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2791 del 12-09-1957 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MERCHAN Z. GONZALO

A: VALBUENA F. JOSE DEMETRIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-09-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2080 del 08-09-1959 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: VALBUENA F. JOSE DEMETRIO

A: BANCO GANADERO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-06-1963 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1080 del 30-04-1963 NOTARIA 3 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA

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

DE: VALBUENA FRANCO JOSE D.

A: BANCO GANADERO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-11-1997 Radicación: 1997-100172

Doc: ESCRITURA 2560 del 23-09-1997 NOTARIA 47 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 3 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

DE: VALBUENA FRANCO JOSE DEMETRIO

A: VALBUENA PERILLA CLARA INES

CC# 63288749 X

A: VALBUENA PERILLA DIANA MARIA

CC# 39775011 X

A: VALBUENA PERILLA ELIZABETH

CC# 63274764 X

A: VALBUENA PERILLA ELSA

CC# 63274662 X

A: VALBUENA PERILLA MARTHA LUCIA

CC# 35467917 X

A: VALBUENA PERILLA OSCAR

CC# 80408777 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-11-1997 Radicación: 1997-100172

Doc: ESCRITURA 2560 del 23-09-1997 NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: PERILLA DE VALBUENA LIGIA ELIA

CC# 27922503

A: VALBUENA FRANCO JOSE DEMETRIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-11-1999 Radicación: 1999-86085

Doc: OFICIO 2615 del 02-11-1999 JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL NUDA PROPIEDAD DERECHO DE CUOTA

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

DE: BANCO SELFIN S.A.

A: VALBUENA PERILLA ELIZABETH

CC# 63274764

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-06-2004 Radicación: 2004-53754

Doc: OFICIO 1332 del 27-05-2004 JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: BANCO SELFIN S.A.

A: VALBUENA PERILLA ELIZABETH

CC# 63274764 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-11-2005 Radicación: 2005-114791

Doc: ESCRITURA 1209 del 23-09-2005 NOTARIA 16 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL NUDA



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 4 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

PROPIEDAD 1/6 PARTE

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

DE: PARDO RUIZ GUILLERMO HUMBERTO

CC# 17149922

DE: VALBUENA PERILLA ELSA

CC# 63274662

A: VALBUENA PERILLA ELSA

CC# 63274662 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-102951

Doc: ESCRITURA 1982 del 26-09-2008 NOTARIA 43 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$50,000

Se cancela anotación No: 4,5

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: BANCO GANADERO HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

A: VALBUENA FRANCO JOSE DEMETRIO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-10-2008 Radicación: 2008-104703

Doc: SENTENCIA SIN del 01-08-2008 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MPAL de ZIPAQUIRA(CUND)

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD: 0302 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD -DERECHO DE CUOTA 1/6 PARTE-

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

DE: VALBUENA PERILLA ELIZABETH

CC# 63274764

-CAUSANTE-

A: PERILLA DE VALBUENA LIGIA ELIA

CC# 27922503

X -29.57% DE 1/6-

A: VALDIVIESO ARANGO ANTONIO

CC# 19214840

X -70.43% DE 1/6-

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-07-2009 Radicación: 2009-71418

Doc: OFICIO 1411 del 10-06-2009 JUZGADO 37 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO N.09-0273 ESTE Y OTRO

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

DE: VALDIVIESO ARANGO ANTONIO

CC# 19214840

A: PERILLA DE VALBUENA LIGIA ELIA

CC# 27922503

X

A: VALBUENA PERILLA CLARA INES

CC# 63288749

X

A: VALBUENA PERILLA DIANA MARIA

CC# 39775011

X

A: VALBUENA PERILLA ELSA

CC# 63274662

X

A: VALBUENA PERILLA MARTHA LUCIA

CC# 35467917

X



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 5 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

A: VALBUENA PERILLA OSCAR

CC# 80408777 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-01-2013 Radicación: 2013-3159

Doc: ESCRITURA 3655 del 19-12-2012 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA NUDA PROPIEDAD. EL 70.43% DE LA 1/6 PARTE. ES DECIR EL 11.7383 DEL 100%

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

DE: VALDIVIESO ARANGO ANTONIO

CC# 19214840

A: CANALES DESARROLLADORES SAS

NIT# 9002819160 X EL 70.43% DE LA 1/6

PARTE.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-02-2013 Radicación: 2013-16391

Doc: ESCRITURA 00087 del 18-01-2013 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$34,002,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL NUDA PROPIEDAD

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

DE: PERILLA DE VALBUENA LIGIA ELIA

CC# 27922503

DE: VALBUENA PERILLA CLARA INES

CC# 63288749

DE: VALBUENA PERILLA DIANA MARIA

CC# 39775011

DE: VALBUENA PERILLA ELSA

CC# 63274662

DE: VALBUENA PERILLA MARTHA LUCIA

CC# 35467917

DE: VALBUENA PERILLA OSCAR

CC# 80408777

DE: CANALES DESARROLLADORES SAS

NIT# 9002819160

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO 9-58 NIT. 8050129210

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-02-2013 Radicación: 2013-16391

Doc: ESCRITURA 00087 del 18-01-2013 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DERECHO REAL DE USUFRUCTO

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

DE: PERILLA DE VALBUENA LIGIA ELIA

CC# 27922503

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO 9-58

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 19-09-2013 Radicación: 2013-87286

Doc: OFICIO 2958 del 16-09-2013 JUZGADO 037 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 6 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL ESTE Y OTRO

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

DE: VALDIVIESO ARANGO ANTONIO

CC# 19214840

A: PERILLA DE BALBUENA (SIC) LIGIA ELIA

A: VALBUENA PERILLA CLARA INES

A: VALBUENA PERILLA DIANA MARIA

A: VALBUENA PERILLA ELSA

CC# 63274662

A: VALBUENA PERILLA MARTHA LUCIA

A: VALBUENA PERILLA OSCAR

CC# 80408777

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 02-12-2016 Radicación: 2016-101370

Doc: ESCRITURA 10630 del 28-10-2016 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P. 0087 DE 185/01/2013 NOTARIA 42 DE BOGOTA D,C EN CUANTO A CORREGIR EL NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTONOMO, SIENDO LO CORRECTO "FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 59-8"

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 59-8

X NIT.805.012.921-0

A: VALBUENA PERILLA DIANA MARIA

CC# 39775011

A: VALBUENA PERILLA ELSA

CC# 63274662

A: VALBUENA PERILLA MARTHA LUCIA

CC# 35467917

A: VALBUENA PERILLA OSCAR

CC# 80408777

A: CANALES DESARROLLADORES SAS

NIT# 9002819160

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 02-12-2016 Radicación: 2016-101370

Doc: ESCRITURA 10630 del 28-10-2016 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$2,700,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CALLE 59-8

NIT.805.012.921-0

A: LAS MARIAS S.A.S.

NIT# 8001194480 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-57486

Doc: ESCRITURA 1205 del 18-07-2017 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$2,700,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LAS MARIAS S.A.S.

NIT# 8001194480



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 7 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

A: PENTA ARK SAS

NIT# 9008984183 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 15-01-2021 Radicación: 2021-1346

Doc: ESCRITURA 1644 del 28-12-2020 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA E.P. 87 DEL 18-01-2013 OTORGADA EN LA N.13 DE BOGOTA, EN CUANTO A
PROTOCOLIZAR EL REGISTRO CIVIL DE DEFUNCION DEL SE/OR JOSE DEMETRIO VALBUENA FRANCO.

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

DE: PENTA ARK SAS

NIT# 9008984183

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 15-01-2021 Radicación: 2021-1346

Doc: ESCRITURA 1644 del 28-12-2020 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,900,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PENTA ARK SAS

NIT# 9008984183

A: MANRIQUE MANRIQUE ANDRES

CC# 79443998 X

A: MARITAS SAS

NIT# 9010345228 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *22*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radificación: C2007-11357	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radificación:	Fecha: 09-04-1996
CIUDAD CORREGIDA VALE TC.96-3971 CDG GVA.			
Anotación Nro: 11	Nro corrección: 1	Radificación: C2008-14321	Fecha: 10-11-2008
VENTANA CANC. LO INCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL40C2008-14321			
Anotación Nro: 14	Nro corrección: 1	Radificación: C2013-1270	Fecha: 25-01-2013
EN PERSONAS RAZON SOCIAL TITULAR CORREGIDO VALE.HOR/AUXDEL36/C2013-1270.(ART.59 LEY 1579 DE 2012).			
Anotación Nro: 16	Nro corrección: 1	Radificación: C2016-20563	Fecha: 27-10-2016
ANOTACION 16 SE DEJA SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO POR NO ESTAR CONTENIDA EN ESC. 00087 DEL 18-01-2013, AUXDEL84 C2016-20563 ART. 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 16	Nro corrección: 2	Radificación: C2018-22588	Fecha: 23-11-2018
ANT 7 ESPECIFICACION/X CORRREGIDO/ANT 15 ESPECIFICACION Y COMENTARIO CORREGIDO/ANT 16 ESPECIFICACION/PERSONAS/COMENTARIO CORREGIDO VALE. ART 59 LEY 1579/12 AUXE 102C2018-22588			
Anotación Nro: 19	Nro corrección: 1	Radificación: C2017-16817	Fecha: 08-09-2017
CORREGIDO NIT SI VALE LEY 1579/12 ART.59 AUXDEL98 C2017-16817			
Anotación Nro: 19	Nro corrección: 2	Radificación: C2018-18370	Fecha: 01-11-2018
X INLCUIDA VALE. ART 59 LEY 1579/12 AUXE 102C2018-18370			
Anotación Nro: 20	Nro corrección: 1	Radificación: C2017-16817	Fecha: 08-09-2017
INCLUIDO NIT SI VALE LEY 1579/12 ART.59 AUXDEL98 C2017-16817			



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

Certificado generado con el Pin No: 220520141459372928

Nro Matrícula: 50C-288761

Pagina 8 TURNO: 2022-349227

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 07:21:05 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-349227

FECHA: 20-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

FONDO DE INVERSION COLECTIVA: TAG_NUMERO_ENCARGO

Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría Décima de Cali.
Proyecto	BO 59
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO BO 59
Etapas del Proyecto	Única
Inmueble (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm ² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m ² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.

INFORMACION BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO

BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

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

ANTECEDENTES:

- 1.1 Que CONSTRUCTUM S.A.S. y L+R S.A.S. tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre un Lote de terreno ubicado en la Calle 59 No. 8-07 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-288761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 1.2 Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del FIDEICOMISO BO 59, a través del cual se desarrolla el PROYECTO, es CONSTRUCTUM S.A.S. y L+R S.A.S. respectivamente.
- 1.4 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de EL

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

PROYECTO.

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

1.6 EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el propósito de que a la terminación del proyecto FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO BO 59 le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.

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

1.8 EL FIDEICOMISO tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para todos los efectos contractuales denominado EL PROYECTO, en el lote de terreno descrito en el numeral 1.1. anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante el lote le fue transferido a EL FIDEICOMISO BO 59. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y aceptadas por EL BENEFICIARIO DE AREA en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta EL BENEFICIARIO DE AREA, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedades CONSTRUCTUM S.A.S. y L+R S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que es del mismo.

1.9 Dado que EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con relación a los demás derechos y obligaciones propios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO BO 59.

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

1.11 EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO BO 59, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59

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

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

PRIMERA PARTE
CARTA DE INSTRUCCIONES

TAG_TERCERO_NOMBRE

actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021) (el "**Contrato**"), **respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo**, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **BO-59**, por parte de la sociedad CONSTRUCTUM S.A.S y L+R S.A.S. (el "**Fideicomitente Desarrollador**" o el "**Beneficiario Condicionado**" o el "**Fideicomitente**") adelanta bajo su propia cuenta y riesgo el Proyecto Inmobiliario denominado PROYECTO BO 59 (el "**Proyecto**"), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir una unidad inmobiliaria relacionada en el encabezado de este documento, razón por la cual, mediante la presente carta **INSTRUYO IRREVOCABLEMENTE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("**FIDUCIARIA**" o "**ALIANZA**"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes:

INSTRUCCIONES IRREVOCABLES:

1. Recibir los aportes correspondiente al valor del inmueble de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este contrato. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con **ALIANZA**, los recursos entregados no serán aplicados al **Proyecto**, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (el "**Fondo**") administrado por la **FIDUCIARIA**.
3. Poner a disposición del **Fideicomitente**, los dineros entregados y administrados en el **Fondo** junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos (las "**Condiciones**") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el Contrato. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las **Condiciones** señaladas en la presente carta, o (ii) si las mencionadas **Condiciones** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el **Fideicomitente** se tendrá como **Beneficiario Condicionado** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las **Condiciones**.
4. Las **Condiciones** a ser acreditadas por el **Fideicomitente** dentro del término dispuesto en el **Contrato** son:
 - 4.1 La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
 - 4.2 La existencia de encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, esto el equivalente veintidós (22) unidades inmobiliarias y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se haya reservado para sí.

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

4.4 La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

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

4.6 Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.

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

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

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

4.10 La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.

4.11 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 FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS.

4.12 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.

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

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

7. El Fideicomitente se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto.
8. Las Condiciones deben acreditarse en el término de doce (12) meses contados a partir del veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021), término que se prorrogará automáticamente por seis (6) meses más.
9. Si no se acreditan las Condiciones en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), ALIANZA restituirá a mi(nuestro) favor o pondrá a mi(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo. En consecuencia, se deberá realizar el giro de los recursos correspondientes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidos dichos recursos. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) sido notificado(s) de la no acreditación de las Condiciones, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos por mi(nosotros) entregados junto con sus rendimientos.
10. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del Fondo, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.
11. Me reservo el derecho de solicitar al Fideicomitente el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.
12. El Fideicomitente directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 2 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial de la presente carta, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente en ese sentido.
13. Con ocasión de las causales de desistimientos contemplados en los numerales 11 y 12 anteriores, autorizo(amos) a que se me(nos) descuenta de los recursos entregados, el valor de la sanción establecida en el documento independiente que para tales efectos suscriba con el Fideicomitente, sin la participación de la FIDUCIARIA, y que dicha suma sea entregada al Beneficiario Condicionado.
14. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del Fideicomitente, la FIDUCIARIA girará tales sumas de dinero conforme los plazos establecidos en el reglamento del fondo en el cual se encuentran consignados dichos recursos. Transcurrido un (1) mes desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del Fideicomitente, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.
15. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

DECLARACIONES

- PRIMERA:** Conozco(conocemos) que el punto de equilibrio del **Proyecto** fue establecido directamente por el Fideicomitente, sin participación de ALIANZA, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **Proyecto**.
- SEGUNDA:** Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que ALIANZA como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Fideicomitente suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las Condiciones.
- TERCERA:** Conozco (conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **Contrato**.
- CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de Cesión de la presente carta de instrucciones causará una comisión a favor de ALIANZA equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA QUINTA: Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

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

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

SEGUNDA PARTE

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA DEL FIDEICOMISO B 59

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE AREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO BO 59. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO BO 59, sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este contrato y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada unidad inmobiliaria del PROYECTO es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

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

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el FIDEICOMISO BO 59 estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

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

PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

requiera EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en este contrato, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que LOS BENEFICIARIOS DE AREA puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman EL PROYECTO. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

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

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

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

PARAGRAFO NOVENO: EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o solicitud de registro de Cesión del presente contrato se causará una comisión a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO BO 59, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE ÁREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de CONSTRUCTUM S.A.S. Y R+L

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO BO 59, por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por EL BENEFICIARIO DE ÁREA o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, (iii) y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, de acuerdo con lo previsto en este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO BO 59 y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto y del cual se deriva la Unidad Inmobiliaria a que hace referencia este contrato.

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

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

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

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de ALIANZA o de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, huelga del personal del FIDEICOMITENTE

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

DESARROLLADOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

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

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato EL BENEFICIARIO DE AREA se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO BO 59 como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO BO 59, en el evento en que EL BENEFICIARIO DE AREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la boleta de entrada a registro, en todo caso desde el BENEFICIARIO DE AREA desde ya autoriza al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará al BENEFICIARIO DE AREA el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al BENEFICIARIO DE AREA los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el BENEFICIARIO DE AREA debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO un sanción equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

PARAGRAFO SEXTO: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

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

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

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

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

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

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

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

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL BENEFICIARIO DE AREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de conformidad con la ley. EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

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

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

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

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

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

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

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
4. EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta conoce de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA manifiestan conocer y aceptar que podrá presentar peticiones, quejas o reclamos ante ALIANZA 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.
5. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

6. Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREPERATIVO o de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS durante el PERIODO OPERATIVO.
7. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada periodo semestral calendario.
8. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mí adquiridos en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) que la Fiduciaria me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A ser registrado como acreedor beneficiario del presente encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de BENEFICIARIO DE AREA. (iii) a que me sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.
9. Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el en el Anexo 2. (ii) a no entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último (iii) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados, (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos anteriores, EL FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE debidamente facultado por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en virtud de la suscripción del presente contrato, procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria respecto del cual se hallaba vinculado BENEFICIARIO DE AREA que ha desistido o se entiende desistido conforme a esta cláusula. Por su parte, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE AREA desistido menos la suma correspondiente a la sanción por desistimiento pactada mediante documento independiente suscrito por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA, con el fin de que ALIANZA proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA. En caso que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE no aporte dichos recursos dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al día en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya desistido o se entienda desistido, y siempre y cuando se haya vinculado un nuevo beneficiario de área respecto de la unidad inmobiliaria correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realización de la mencionada devolución, ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que se entienda que el BENEFICIARIO DE ÁREA desiste de su vinculación conforme a esta cláusula, salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del BENEFICIARIO DE ÁREA, este último autoriza a que se le descuente menos la suma correspondiente a la sanción por desistimiento pactada mediante documento independiente suscrito por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA, sin la participación de la FIDUCIARIA, por concepto del ejercicio del derecho a desistir de su vinculación, y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del BENEFICIARIO DE ÁREA el remanente de los recursos si los hay, conforme las instrucciones del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y los plazos establecidos en el reglamento del fondo en el cual se encuentren consignados los recursos.

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

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

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente EL BENEFICIARIO DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, se pacta entre ellos una pena pecuniaria mediante documento independiente suscrito por EL BENEFICIARIO DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, sin la participación de la FIDUCIARIA, a título de estimación anticipada de perjuicios.

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

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a EL FIDEICOMITENTE

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

DESARROLLADOR y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, ASÍ MISMO, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021) (el "Contrato de Fiducia"), del cual declaro haber recibido una copia, Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO BO 59.

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

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una (s) unidades inmobiliarias.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo del conformidad con lo establecido en la etapa operativa del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO BO 59
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. El documento de ABC de negocios fiduciarios y la cartilla de negocios fiduciarios, se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192

- Que durante el periodo preoperativo establecido en el contrato fiduciario que rige el FIDEICOMISO y en la primera parte del presente contrato, los recursos por mi entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

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

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

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

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

TAG_TERCERO_NOMBRE

TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

LA FIDUCIARIA,

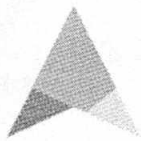
XXXXXXXXXXXX
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

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

PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO



Alianza
Fiduciaria

T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99
Bogotá, Colombia

16

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO BO 59**

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

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a los BENEFICIARIOS DE AREA, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO BO 59

DURACIÓN PERIODO OPERATIVO: () meses, a partir de la fecha de () del mes de del año ()
prorrogables automáticamente por () meses adicionales

Direcciones para notificaciones:

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

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: _____

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

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

LA FIDUCIARIA,

XXXXXXXXXXXXXX

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL (LOS) BENEFICIARIO DE AREA

TAG_TERCERO_NOMBRE

TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICA
CION

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

NOTARIA _____ DE

FORMATO DE CALIFICACION.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y

REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA:

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO:

NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO
ACTO

VALOR DEL

ESPECIFICACION

CODIGO

PESOS

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

\$

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ____ NO ____

\$

783 – LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO

REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA:

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO:

NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO
ACTO

VALOR DEL

ESPECIFICACION

CODIGO

PESOS

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

\$

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ____ NO ____

\$

783 – LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO
DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

IDENTIFICACION

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO _____

NIT # 830.053.812-2

A: _____

C. C. _____

783 -LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

De: _____

NIT _____

A: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO _____**NIT # 830.053.812-2**

En la ciudad de _____, república de Colombia, en la Notaría
_____ del círculo de _____, cuyo Notario titular es
_____ en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura
pública que se consigna en los siguientes términos: compareció:

1) **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, obrando en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, patrimonio Autónomo identificado con el número de **NIT 830.053.812-2**, quien(es) en el texto de este instrumento público se denominará(n) **EL FIDEICOMISO**.; -----

2) _____, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en
_____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida

A: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO _____

NIT # 830.053.812-2

En la ciudad de _____, república de Colombia, en la Notaría _____ del círculo de _____, cuyo Notario titular es _____ en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: compareció:

1) **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, obrando en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, patrimonio Autónomo identificado con el número de **NIT 830.053.812-2**, quien(es) en el texto de este instrumento público se denominará(n) **EL FIDEICOMISO.**; -----

2) _____, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien actúa condición de Representante Legal de _____ sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaria _____ () del Circulo notarial de _____, identificado con el NIT

_____, todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** por una parte, y por la otra:

3) _____, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente **Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante _____ se suscribió entre _____ en calidad de FIDEICOMITENTES y ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de fiduciario el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____ cuyo objeto consiste en que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO:

1. _____
2. _____
3. _____

CONSIDERACION SEGUNDA: Que en la actualidad LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO _____ son _____

CONSIDERACION TERCERA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo

3) _____, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente **Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante _____ se suscribió entre _____ en calidad de FIDEICOMITENTES y ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de fiduciario el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____ cuyo objeto consiste en que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO:

1. _____
2. _____
3. _____

CONSIDERACION SEGUNDA: Que en la actualidad LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS _____ del FIDEICOMISO _____ son _____

CONSIDERACION TERCERA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio los sobre inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias números _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

CONSIDERACIÓN CUARTA: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, posee(n) la

condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la **Transferencia de Dominio que a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil** se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, a Título de Beneficio, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----

APARTAMENTO: INCLUIR DENOMINACIÓN Y LINDEROS DEL (LOS) INMUEBLE (S)

GARAJE:

Que hacen parte del Proyecto _____ ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No. _____ de la oficina de Instrumentos Públicos de _____.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARAGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO:- No obstante la mención de área, cabida y linderos del inmueble, se transfiere como cuerpo cierto.

PARAGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser

siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, a Título de Beneficio, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----

APARTAMENTO: INCLUIR DENOMINACIÓN Y LINDEROS DEL (LOS) INMUEBLE (S)

GARAJE:

Que hacen parte del Proyecto _____ ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No. _____ de la oficina de Instrumentos Públicos de _____.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARAGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO:- No obstante la mención de área, cabida y linderos del inmueble, se transfiere como cuerpo cierto.

PARAGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto

_____, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número _____ de _____ de _____ de la Notaría _____ de _____, registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de _____ debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ y cuyos linderos son los siguientes:

AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.

TERCERO. TRADICION. a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso _____ por transferencia de dominio que a Título de Fiducia Mercantil le hiciera _____ mediante la escritura pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaría _____ () de _____, debidamente registrada bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria número _____.

b) La construcción del proyecto _____, por levantarla la sociedad _____, en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO**, con sujeción a la licencia de construcción número _____ de fecha _____ expedida por la Curaduría Urbana número _____ y Resolución Número _____ de fecha _____ expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ y cuyos linderos son los siguientes:

AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.

TERCERO. TRADICION. a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso _____ por transferencia de dominio que a Título de Fiducia Mercantil le hiciera _____ mediante la escritura pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaria _____ () de _____, debidamente registrada bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria número _____.

b) La construcción del proyecto _____, por levantarla la sociedad _____, en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO**, con sujeción a la licencia de construcción número _____ de fecha _____ expedida por la Curaduría Urbana número _____ y Resolución Número _____ de fecha _____ expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

c) Posteriormente, por escritura pública número _____ (_____) se englobaron los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ Zona _____, surgiendo el folio de matrícula en mayor extensión número _____.

CUARTO. VALOR DE LOS APORTES. El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de

PESOS (\$) _____) moneda corriente, recibidos a la fecha por EL FIDEICOMISO a su entera satisfacción y de conformidad. -----

PARÁGRAFO: 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.

QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que los inmuebles que se transfieren por la presente escritura pública, no han sido enajenados o transferidos por acto anterior al presente, ni arrendados por escritura pública, ni dados en anticresis, uso, ó usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, y gravámenes, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la constituida en mayor extensión a favor de (nombre entidad financiera) _____, por la sociedad _____ según escritura pública número _____ (# _____) del _____ (____) de _____ de _____ (____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número _____ (# _____) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número _____

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, _____ por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las unidades privadas que se transfieren por esta escritura.

Es obligación de la sociedad _____ hacer entrega del certificado expedido por _____ a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO** _____ tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las

derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que los inmuebles que se transfieren por la presente escritura pública, no han sido enajenados o transferidos por acto anterior al presente, ni arrendados por escritura pública, ni dados en anticresis, uso, ó usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, y gravámenes, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la constituida en mayor extensión a favor de (nombre entidad financiera), por la sociedad _____ según escritura pública número _____ (# _____) del _____ (____) de _____ de _____ (____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número _____

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, _____ por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las unidades privadas que se transfieren por esta escritura.

Es obligación de la sociedad _____ hacer entrega del certificado expedido por _____ a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO** _____ tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior. -----

PARAGRAFO TERCERO: En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO**

_____, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción de los lotes de terrenos donde se levanta el Proyecto _____ e igualmente en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

SEXTA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha.

LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO _____ concurrirán a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL GERENTE DEL PROYECTO, queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el proyecto _____ ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con

SEXTA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha.

LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO _____ concurrirán a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL GERENTE DEL PROYECTO, queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el proyecto _____ ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

SEPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y el **GERENTE DEL PROYECTO** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** el día _____. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y **EL GERENTE DEL PROYECTO**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

PARÁGRAFO: No obstante la forma de entrega aquí pactada **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irrevocable.

OCTAVA: EL GERENTE DEL PROYECTO, radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación No. _____ de fecha _____, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

NOVENA: COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y de **EL GERENTE DEL PROYECTO** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; al igual que los derechos notariales, impuestos de registro y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye, cuando corresponda. -

Presente(s) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA manifiesta(n) que:

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. 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

PARÁGRAFO: No obstante la forma de entrega aquí pactada **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

OCTAVA: EL GERENTE DEL PROYECTO, radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación No. _____ de fecha _____, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

NOVENA: COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y de **EL GERENTE DEL PROYECTO** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; al igual que los derechos notariales, impuestos de registro y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye, cuando corresponda. -

Presente(s) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA manifiesta(n) que:

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. 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 forma de entrega aquí pactada.
3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo

y respetarlo en su totalidad.

4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO**

_____, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato

de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO** _____ que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** celebró (aron).

6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____, 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.

Presente _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, obrando en nombre y representación legal de _____, sociedad que tiene la calidad de **GERENTE DEL PROYECTO** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto

reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO** _____ que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** celebró (aron).
6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____, 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.

Presente _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, obrando en nombre y representación legal de _____, sociedad que tiene la calidad de **GERENTE DEL PROYECTO** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____ y por lo tanto no están obligados frente a

EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA 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 declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.
5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

HASTA AQUÍ LA MINUTA.

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

HASTA AQUÍ LA MINUTA.



t. (601) 644 7700

Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 27 de abril de 2022

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad



Alianza



Fecha 28/04/2022 09:12:07 a.m. (S) B4701839
Destinatario SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Remitente FERNEY GIOVANNY BLANCO GASPAR

REFERENCIA: FIDEICOMISO PROYECTO BO 59
COADYUVANCIA

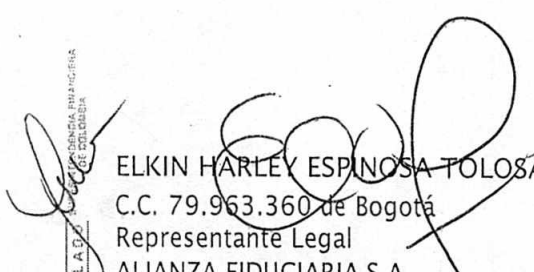
Respetados Señores:

ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.963.360 de Bogotá, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la superintendencia Financiera, sociedad que para efectos del presente documento obra como vocero del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO PROYECTO BO 59, por instrucción de la Sociedad CONSTRUCTUM SAS, identificada con Nit. 900309570, quien para estos efectos obra como Fideicomitente, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para adelantar actividades de permiso de ventas que se desarrollara sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-288761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

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

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

Cordialmente,


ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA
C.C. 79.963.360 de Bogotá
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

www.alianza.com.co

Handwritten signature or scribble.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**FIDEICOMISO PROYECTO BO 59**

Entre los suscritos:

- (i) **JUAN CARLOS FERNÁNDEZ QUINTERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.234.087, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTUM S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado de asamblea de accionistas del 31 de agosto de 2009, inscrita el dos (2) de septiembre de dos mil nueve (2009), bajo el número 01323682 del libro IX, con domicilio principal en Bogotá, con NIT. 900.309.570-1, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta; y que en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**,
- (ii) **JOSÉ MANUEL RESTREPO GROOT**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.983.272 quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **L + R S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado de asamblea de accionistas del 16 de noviembre de 2012, inscrita el dieciséis (16) de noviembre de dos mil doce (2012) bajo el número 01681851 del libro IX, con domicilio principal en Bogotá, con NIT. 900.570.692-6, debidamente autorizado mediante Acta de Asamblea de accionistas número 16 de fecha primero (1) de julio de dos mil veintiuno (2021), cuyo extracto se adjunta, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta; y que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y COMERCIALIZADOR**,
- (iii) **JONATHAN GUBEREK DRESZER**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.503.320, quien obra en su condición de Gerente y representante legal de la sociedad **MARITAS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado de asamblea de accionistas del 8 de noviembre de 2016, inscrita el siete (7) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02164155 del libro IX, con domicilio principal en Bogotá, con NIT. 901.034.522-8, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta; y que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y
- (iv) **ANDRÉS MANRIQUE MANRIQUE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.443.998, con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien obra en nombre propio y representación, de una parte, y que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y por otra parte;
- Quienes conjuntamente se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.
- (v) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente de Presidente y por tanto Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO BO 59**.
7. **LOS FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a CONSTRUCTUM S.A.S., L + R S.A.S., MARITAS S.A.S. y ANDRÉS MANRIQUE MANRIQUE, cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, quienes ostentarán la siguiente participación inicial en los derechos fiduciarios derivados del PATRIMONIO AUTÓNOMO:

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
CONSTRUCTUM S.A.S.	7,77%
L + R S.A.S.	7,77%
MARITAS S.A.S.	42,23%
ANDRÉS MANRIQUE MANRIQUE	42,23%

8. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:** Es CONSTRUCTUM S.A.S., 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" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016. quién será responsable del proyecto en los términos del presente contrato y que por su cuenta y riesgo llevará cabo la gerencia y construcción del mismo. Y quien desde ya los FIDEICOMITENTES delegan para que imparta todas las instrucciones dentro del FIDEICOMISO.
9. **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y COMERCIALIZADOR:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad L + R S.A.S., cuya identificación se hizo al inicio del presente documento y quién será responsable del proyecto en los términos del presente contrato y que por su cuenta y riesgo llevará a cabo las actividades de diseño arquitectónico del PROYECTO, así como la promoción y comercialización del mismo.
10. **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES:** Se denominarán así en el presente contrato cuando se haga referencia conjuntamente a el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y COMERCIALIZADOR.
11. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Se denominará así en el presente contrato conjuntamente a MARITAS S.A.S. y a ANDRÉS MANRIQUE MANRIQUE, cuya identificación se hizo al inicio del presente documento y quienes asumen las obligaciones de aportar el PREDIO, y/o los dineros para adquirirlo, así como el aporte de los gastos para cubrir los costos preoperativos del PROYECTO.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

12. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
13. **EL FINANCIADOR:** EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES. Son las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que facilitarán a título de crédito constructor al FIDEICOMISO los recursos para la financiación y construcción del PROYECTO. EL FINANCIADOR no será parte de este Contrato. Los FIDEICOMITENTES actuarán como obligados solidarios y avalistas del mismo.
14. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por los FIDEICOMITENTES independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de los FIDEICOMITENTES o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con los FIDEICOMITENTES o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con los FIDEICOMITENTES, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien, en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.
15. **PREDIO:** Se trata de un predio ubicado en la Calle 59 No. 8-07 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-288761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual cuenta con un área de 771,84 m2 y que se aporta al FIDEICOMISO con cargo a los recursos de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
16. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario que se llevará cabo en el PREDIO, cuya construcción será efectuada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. El PROYECTO estará conformado por un número aproximado treinta y seis (36) UNIDADES INMOBILIARIAS junto con sus parqueaderos y zonas comunes. El número de UNIDADES INMOBILIARIAS podrá variar en la medida que las modificaciones no afecten aquellas UNIDADES INMOBILIARIAS que se hayan comercializado con los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
17. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán los inmuebles que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles, serán sometidos al Régimen Legal de Propiedad



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001 y sus respectivas adiciones, y que corresponden inicialmente a treinta y seis (36) que resultarán de la construcción del PROYECTO, las cuales serán transferidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA a título de beneficio de área, en los términos establecidos en el presente Contrato de Vinculación a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia mercantil. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que 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 entregan 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 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), La Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por los FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Los FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente 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.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

4.3. CAPACIDAD: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, 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.

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 los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúan con incumplimiento alguno y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

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

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

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

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

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

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

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforman los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES lleven a cabo el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica, comercial y administrativa de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. La financiación del PROYECTO estará a cargo de los FIDEICOMITENTES y del FINANCIADOR.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO cuenta con autorización para constituir gravámenes hipotecarios sobre el PREDIO que conforma el FIDEICOMISO, a favor del FINANCIADOR, conforme las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, para amparar las obligaciones del PROYECTO.
5. Siempre y cuando se encuentre en la factibilidad del PROYECTO, atender el servicio del crédito de la línea Constructor adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.
6. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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 PERÍODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
7. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, transfiera a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

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

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

PARÁGRAFO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO, tendrán injerencia o llevarán a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirán remuneración o contraprestación por las mismas, ni asumirán los costos, gastos ni riesgos inherentes. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES llevarán a cabo 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 DESARROLLADORES dejar en claro frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA 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 CONSTRUCTOR es el único responsable de la gerencia de proyecto y la construcción. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR junto con el FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y COMERCIALIZADOR tienen la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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, ostenta 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 DESARROLLADORES.

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, los FIDEICOMITENTES por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA:

- 6.1 **LOS FIDEICOMITENTES** transfieren a la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a título de fiducia mercantil a la firma del presente contrato, la suma total de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.000.000,00)**, distribuida de acuerdo con sus porcentajes de participación en el FIDEICOMISO.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

6.2 LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, a través de un instrumento público separado transferirán el PREDIO a título de aporte al **FIDEICOMISO BO 59**.

6.3 Los FIDEICOMITENTES APORTANTES aportarán por partes iguales los recursos preoperativos para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se estiman en la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000). Estos recursos serán aportados en la medida que el flujo de caja del PROYECTO lo requiera.

PARÁGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfiera 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 PERÍODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de vinculación durante el PERÍODO OPERATIVO, (iv) los recursos derivados del crédito constructor otorgado por el FINANCIADOR y (v) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el PREDIO en el cual se desarrollará el PROYECTO.

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

PARÁGRAFO CUARTO: 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 GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo.

PARÁGRAFO QUINTO: Respecto del inmueble que va a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevó 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.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

PARÁGRAFO SEXTO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 DESARROLLADORES y su actividad económica.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES verificarán que el PREDIO sea transferido al FIDEICOMISO en forma regular, pacífica y pública y que se encuentre libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación de dominio.

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

PARÁGRAFO OCTAVO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 constará en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO NOVENO. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO: LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES verificarán que el PREDIO se transfiera al PATRIMONIO AUTÓNOMO a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** igualmente, verificarán que la transferencia del PREDIO se realice a paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlo al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

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 **FIDEICOMISO BO 59**, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

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 DESARROLLADORES 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. Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES hacen suya esta obligación y la hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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.

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

NOVENA.- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La custodia y tenencia de los bienes muebles e inmuebles transferidos y de los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, los FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia 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 CONSTRUCTOR, 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.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

- 10 No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.
- 11 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.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

- 12 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.
- 13 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.
- 14 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 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.

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.

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos: i. Preoperativo y ii. Operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1 PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. Este periodo comprende la elaboración por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 DESARROLLADORES adelantarán todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

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

1. Entreguen a ALIANZA la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.

2. La existencia de encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, esto es, el equivalente a veintidós (22) unidades inmobiliarias y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, 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 INTERVENTOR del PROYECTO.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, y certificada por el INTERVENTOR.
6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituida por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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, teniendo en cuenta la duración inicial del PERÍODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
8. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
9. Que el PREDIO se haya adquirido o haya sido aportado de manera definitiva al PATRIMONIO AUTÓNOMO y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
10. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
11. 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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

12. 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 contratos de vinculación.

El término de duración del período pre-operativo tendrá un plazo de doce meses (12) meses con una prórroga automática de seis (6) meses contados a partir de la firma del presente contrato. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los ENCARGANTES los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

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

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

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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 CONSTRUCTOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirá que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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 CONSTRUCTOR o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidos en el aplicativo, por lo cual la 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 CONSTRUCTOR con visto bueno del INTERVENTOR, 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 CONSTRUCTOR. 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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR 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 del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

El término dispuesto para el periodo operativo es de veinticuatro (24) meses con una prórroga automática de seis (6) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán indicarse en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. 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 DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de vinculación, así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
2. Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 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 periodos 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. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
7. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción incluidos, pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y como beneficiario al FIDEICOMISO.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el PREDIO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
9. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso de 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).

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

10. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

11. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.

11.2 OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES:

1. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
2. 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.
3. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. 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 de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, 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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

- uno de los ENCARGANTES o BENEFICIARIOS DE ÁREA según corresponda.
5. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 6. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que indiquen los FIDEICOMITENTES, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.
 7. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, 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 BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 8. 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.
 9. 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 DESARROLLADORES se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que son los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES quienes ostentarán la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES los hará responsables por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES responderán por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
 10. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 11. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA 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.
 12. 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 de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y su Revisor Fiscal.
 13. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
 14. Entregar semanalmente a la FIDUCIARIA una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.
 15. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.

11.2. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES EN EL PERÍODO PREOPERATIVO:

Sin perjuicio de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES previstas en el numeral 11.1 de este contrato, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, durante el PERÍODO PREOPERATIVO se obligan a:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO, a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.
4. Pagar todos los costos y gastos en los que incurra el Patrimonio Autónomo.
5. Pagar la totalidad de las comisiones fiduciarias.
6. Pagar oportunamente el impuesto predial de los inmuebles aportados al Patrimonio Autónomo.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR EN EL PERÍODO OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, durante el PERÍODO 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.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrogo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA 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 los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

6. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
7. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA 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 CONSTRUCTOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR deberá remitir a ALIANZA, por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA.
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 CONSTRUCTOR, 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 CONSTRUCTOR 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.

11.4. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR actuará como CONSTRUCTOR de este PROYECTO, bajo las reglas que se indican a continuación:

1. Construir las UNIDADES INMOBILIARIAS y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los BENEFICIARIOS DE ÁREA y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
2. Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
3. Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
4. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
5. Comprar en nombre propio y por cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
6. Contratar en nombre propio y por cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de dicho personal. Los



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

- Contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el personal que sea necesario. Queda entendido que no existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
7. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario. Queda entendido que no existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
 8. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
 9. Adelantar la venta de los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
 10. Suministrar la lista de los elementos que deben darse de baja por inservibles.
 11. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
 12. .
 13. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
 14. Informar mensualmente a LA FIDUCIARIA el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que LA FIDUCIARIA tomando como base este valor actualice el valor del FIDEICOMISO.
 15. Garantizar a LA FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, junto con EL FIDEICOMITENTE GERENTE, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
 16. Responder ante el FIDEICOMISO y/o los BENEFICIARIOS DE ÁREA por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas, siempre y cuando éstas se den por su responsabilidad.

DÉCIMA 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 DESARROLLADORES 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el Decreto



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

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 CONSTRUCTOR a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

5. Constituir como vocera del FIDEICOMISO las hipotecas sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. LA FIDUCIARIA suscribirá los respectivos documentos para la adquisición del crédito constructor, tales como pagarés y demás documentos requeridos para el efecto.
7. Suscribir como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO los pagarés respecto del crédito constructor que adquiera el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR. En todo caso es claro que EL FIDEICOMISO no podrá adquirir nuevas acreencias sin el previo visto bueno del FINANCIADOR.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que los FIDEICOMITENTES obtengan para el FIDEICOMISO, 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 CONSTRUCTOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los FIDEICOMITENTES:
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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. Durante la ETAPA PREOPERATIVA recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES, invertirlos en el Fondo Abierto Alianza y administrarlos de acuerdo con lo establecido en la carta de instrucciones que dichos ENCARGANTES suscriban conforme a lo establecido en este contrato. En caso que el ENCARGANTE presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR aplicará el procedimiento establecido para el efecto en la citada carta de instrucciones.
12. Durante la ETAPA OPERATIVA recibir los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, invertirlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el correspondiente contrato de vinculación. En caso que el BENEFICIARIO DE ÁREA presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR aplicará el procedimiento establecido para el efecto en el



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

referido contrato de vinculación.

13. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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.
14. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la suscripción del instrumento público.
15. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

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

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES son quienes ejercen la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitados, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. En consecuencia, el incumplimiento por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsables a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO. El costo será asumido en su totalidad por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 de los FIDEICOMITENTES 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, ALIANZA procederá a informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
12. Presentar a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA semanalmente en un archivo de Excel.
13. Presentar a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ENCARGANTES en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
14. Remitir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un extracto de sus aportes, con periodicidad mensual y en formato PDF.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

15. Remitir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
16. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA 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 fideicomitidos, 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 DESARROLLADORES.

DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES: 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que conformen 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 DESARROLLADORES 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, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES se obligan a asumir todas y cada una de las



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

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 DESARROLLADORES.
6. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.
7. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
8. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
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 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad de los negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 3-, 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. Informar de manera inmediata y por escrito a los FIDEICOMITENTES cualquier situación que se presente



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

que afecte o pueda afectar los inmuebles aportados.

16. 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.

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son derechos los siguientes:

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

DÉCIMA SÉPTIMA- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO los mismos FIDEICOMITENTES, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

- 17.1 Los derechos y deberes contemplamos en este contrato, mediante documento privado posterior a la firma del presente contrato; podrán ser cedidos por parte de la sociedad MARITAS S.A.S a la sociedad MARJÓN S.A.S, sociedad legalmente constituida por documento privado de asamblea de accionistas del 5 de febrero de 2021, con domicilio principal en Bogotá, con NIT. 901.459.828-0. Desde ya los FIDEICOMITENTES GERENTE Y CONSTRUCTOR y FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y COMERCIALIZADOR, aprueban dicha cesión siempre y cuando se realice a la sociedad aquí estipulada. No obstante lo anterior, ALIANZA deberá aprobar dicha cesión conforme los términos estipulados en el presente contrato.
- 17.2 Los derechos y deberes contemplamos en este contrato, mediante documento privado posterior a la firma del presente contrato; podrán ser cedidos por parte de **ANDRÉS MANRIQUE MANRIQUE** a la sociedad SIGILLATA S.A.S, sociedad legalmente constituida por documento privado de asamblea de accionistas del 25 de octubre de 2017, con domicilio principal en Bogotá, con NIT. 901.126.859-1. Desde ya los FIDEICOMITENTES GERENTE Y CONSTRUCTOR y FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y COMERCIALIZADOR, aprueban dicha cesión siempre y cuando se realice a la sociedad aquí estipulada. No obstante lo anterior, ALIANZA deberá aprobar dicha cesión conforme los términos estipulados en el presente contrato.

- (i) El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, tendrá derecho a unos beneficios equivalentes al 4,5% del total de los valores de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

- (ii) El FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y COMERCIALIZADOR, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, tendrá derecho a unos beneficios equivalentes al 4,5% del total de los valores de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO..

Las sumas establecidas en los numerales (i) y (ii) anteriores serán calculadas sobre el valor de las ventas del PROYECTO, beneficio que será girado, con cargo a los recursos disponibles en el FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, previa solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, siempre y cuando: i) se hayan alcanzado las CONDICIONES DE GIRO de la etapa operativa; ii) el flujo de caja lo permita y no se afecte bajo ningún circunstancia la continuidad y el desarrollo del PROYECTO control que será realizado por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR; iii) Dicho beneficio se encuentre establecido en la prefactibilidad del PROYECTO que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA a la firma del presente contrato; iv) exista previo visto bueno del INTERVENTOR en el cual además certifique el cumplimiento de los hitos previstos para la entrega de este beneficio.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, pero dicha cesión requerirá aprobación previa y por escrito de los demás FIDEICOMITENTES. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

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

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.

DÉCIMA OCTAVA. BENEFICIARIOS DE ÁREA: Serán aquellas personas que suscriban un contrato de vinculación y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al FIDEICOMISO y en virtud de lo cual adquirirán el derecho a que les sea transferido, a título de beneficio en fiducia mercantil, el derecho de dominio sobre la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo contrato de vinculación.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

18.1. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otros establecidos en el presente contrato, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto del respectivo contrato de vinculación, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.
3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el BENEFICIARIO DE ÁREA (ENCARGANTE) en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.
4. Una vez se cumplan las condiciones de giro, y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.
5. En caso de existir alguna queja o reclamación el BENEFICIARIO DE ÁREA podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Durante el PERÍODO 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 PERÍODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo el respectivo contrato de vinculación únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
3. Abstenerse de entregar sumas de dinero a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.
4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES para la cesión de los derechos derivados del contrato de vinculación o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.
5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los BENEFICIARIOS DE ÁREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo contrato de vinculación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: La calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y ALIANZA.

DÉCIMA NOVENA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para LOS FIDEICOMITENTES a prorrata de su porcentaje de participación, 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, entre otros, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA una vez sean entregadas a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 DESARROLLADORES o los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - 2.1. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
 - 2.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto treinta y cinco por ciento (0.35%) de las ventas proyectadas para el proyecto, es decir que el valor de la comisión es la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SESISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 52.543.652.00 Mcte) en veinticuatro cuotas, por valor de DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.189.319.00 Mcte). Esta comisión incluye la realización de hasta 50 pagos mensuales, a través de transferencia electrónica de recursos, y por cada giro adicional vía ACH equivalente a treinta mil pesos (\$30.000.00)
3. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - 3.1. Una suma de SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
 - 3.2. Pasado un (1) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
 - 3.3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
 - 3.4. Una suma equivalente a medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
 - 3.5. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión realicen los BENEFICIARIOS DE AREA a los contratos de vinculación, esta comisión estará a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA que solicite su registro como tal en el FIDEICOMISO.
 - 3.6. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada otrosí que deba suscribir la FIDUCIARIA a los contratos de vinculación esta comisión estará a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA.
 - 3.7. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

- legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y ALIANZA.
- 3.8. 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 mensuales mínimos 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.
- 3.9. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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 de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADORES.

PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR 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 presupuestos@constructum.com.co 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, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, 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. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la promoción, gerencia de proyecto, comercialización,



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

- construcción, desarrollo y ventas del PROYECTO.
4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
 8. 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 de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.
 9. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
 10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
 11. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
 12. 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 presente transferencia de los bienes inmuebles al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

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 DESARROLLADORES, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 DESARROLLADORES, el mismo



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

PARÁGRAFO QUINTO - Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA TERCERA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los períodos.

VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN: El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 período consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo con el estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitido, 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 período consecutivo de dos (2) meses.
5. 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.

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 les reintegrará 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 APORTANTES 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 ENCARGANTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

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, 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 este designe 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA. 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, quien tendrá la calidad de deudor 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. INTERVENTORÍA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES 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 OCTAVA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES

CONSTRUCTUM S.A.S.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

Dirección: Carrera 51 N° 102ª-29 de la ciudad de Bogotá.
Correo: gerencia@constructum.com.co

L + R S.A.S.

Dirección: Carrera 19 N.84-85 Oficina 401.
Correo: josemanuelrestrepo@hotmail.com

MARITAS S.A.S.

Dirección: Carrera 11 N.95-75. Oficina 403.
Correo: admmaritas@gmail.com

ANDRÉS MANRIQUE MANRIQUE

Dirección: Calle 146 N.6-24 Torre 8 Apto 102.
Correo: andresmanrique1968@gmail.com

La FIDUCIARIA

Atención: Dr. Francisco Schwitzer
Dirección: Carrera 15 No. 82 – 99
Teléfono (571) 644 7700
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 de 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 DESARROLLADORES, 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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

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 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. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGESIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de LOS FIDEICOMITENTES para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de LOS FIDEICOMITENTES de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

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

- 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 DESARROLLADORES 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.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN 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.

D. RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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

TRIGÉSIMA PRIMERA- COMITÉ FIDUCIARIO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

TRIGÉSIMA SEGUNDA-MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de





Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PROYECTO BO 59

alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la descripción del PROYECTO o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Para constancia se suscribe en Bogotá, D.C. a los veintidós (22) días del mes de julio de 2021 en cinco (5) ejemplares iguales.

JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO
C.C. 14.234.087
Representante legal
CONSTRUCTUM S.A.S.

JOSE MANUEL RESTREPO GROOT
C.C. 79.983.272
Representante legal
L + R S.A.S.

JONATHAN GUBEREK DRESZER
C.C. 80.503.320
Representante legal
MARITAS S.A.S.

ANDRÉS MANRIQUE MANRIQUE
C.C. 79.448.998

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
C.C. 79.782.445
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Firmado
digitalmente
por Nicolás
Augusto Marín
Uribe
Fecha:
2021.07.22
17:14:20 -05'00'





ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
BO 59

CERTIFICA

Que se ha suscrito 28 encargos, por un valor de DOCE MIL TRESCIENTOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE *** (12,300,884,524.00), al 08 de mayo de 2022 se ha recaudado DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON 15/100 M/CTE ***(\$ 2,256,508,681.15)

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	N° Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Abon. Ot. Cptos.	Vr. Abon. I. Mor.	Vr. Canje	Saldo a Favor
1	PROY-BO-59-APTO-301 GJ-17	900835493	ABCF SAS	10043359419	ACT	478,374,092.00	237,191,167.06	.00	495,878.94	.00	.00
2	PROY-BO-59-APTO-410	1115067895	ANDREA BOTERO BECERRA	10043359411	ACT	412,844,518.00	82,000,000.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-BO-59-APTO-408	1102359491	ANDRES JULIAN GAMBOA	10043359402	ACT	360,334,843.00	89,000,000.00	.00	.00	.00	.00
4	PROY-BO-59-APTO-202	1110463844	CARLOS ANDRES AMAYA	10043359399	ACT	329,000,000.00	100,000,000.00	.00	975.43	.00	.00
5	PROY-BO-59-APTO-203	1020771397	CARLOS ANDRES DIAZ VIDAL	10043359400	ACT	335,368,259.00	49,877,290.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-BO-59-APTO-208	1115073408	DIANA CAROLINA MICOLTA	10043359409	ACT	406,138,601.00	40,528,920.10	.00	2,449.20	.00	.00
7	PROY-BO-59-APTO-507	41401399	HELENA GROOT DE	10043359412	ACT	939,439,942.00	.00	.00	.00	.00	.00
8	PROY-BO-59-APTO-304	79480262	JAVIER PARDO RAMIREZ	10043359413	ACT	447,000,000.00	446,822,310.78	.00	177,689.22	.00	.00
9	PROY-BO-59-APTO-205	1024514107	JENIFFER ORTIZ LOZANO	10043359414	ACT	399,581,705.00	33,295,459.41	.00	5,340.59	.00	.00
10	PROY-BO-59-APTO-406	79803710	JOHN JAIRO CRUZ GALLEGO	10043359417	ACT	409,264,977.00	24,137,824.25	.00	13,793.97	.00	.00
11	PROY-BO-59-APTO-409	7556422	JUAN ALEJANDRO TORO	10043359393	ACT	350,885,256.00	31,000,000.00	.00	3,912.10	.00	.00
12	PROY-BO-59-APTO-407	1020761908	JUAN FERNANDO ESPITIA	10043359392	ACT	462,735,084.00	47,170,000.00	.00	10,554.20	.00	.00
13	PROY-BO-59-APTO-501	1020730710	JUAN RICARDO MARTIN	10043359395	ACT	999,109,455.00	.00	.00	.00	.00	.00
14	PROY-BO-59-APTO-204	1128389668	JUAN SEBASTIAN HERRERA	10043359416	ACT	461,741,836.00	2,929,175.41	.00	70,824.59	.00	.00
15	PROY-BO-59-APTO-201	1032484023	JUANA CAMILA RODRIGUEZ	10043359407	ACT	415,007,543.00	46,000,000.00	.00	.00	.00	.00
16	PROY-BO-59-APTO-503	51974629	JUANITA FARFAN OSPINA	10043359405	ACT	569,390,258.00	91,536,375.00	.00	.00	.00	.00
17	PROY-BO-59-APTO-402	80852622	LUIS ALEJANDRO GONZALEZ	10043359388	ACT	365,454,367.00	41,776,840.00	.00	.00	.00	.00
18	PROY-BO-59-APTO-404	28552594	MARIA CAROLINA AMAYA	10043359398	ACT	429,845,816.00	64,828,629.93	.00	171,370.07	.00	.00
19	PROY-BO-59-APTO-401	1018435957	MONICA AMIRA ALEXANDRA	10043359418	ACT	453,877,339.00	22,856,613.88	.00	2,094.12	.00	.00
20	PROY-BO-59-APTO-308	17652722	MONICA MARGARITA	10043359394	ACT	345,203,008.00	28,581,904.82	.00	98,095.18	.00	.00
21	PROY-BO-59-APTO-206	52702356	PAHOLA ANDREA PEÑA	10043359387	ACT	304,877,000.00	195,000,000.00	.00	.00	.00	.00
22	PROY-BO-59-APTO-207	10299004	PAUL FELIPE HURTADO	10043359410	ACT	323,763,821.00	22,816,662.36	.00	24,845.99	.00	.00
23	PROY-BO-59-APTO-303	53118711	PAULA ANDREA BONILLA	10043359401	ACT	353,399,902.00	52,000,000.00	.00	2,390.23	.00	.00
24	PROY-BO-59-APTO-307	80932149	RAUL ALBERTO CELIS	10043359415	ACT	432,735,084.00	66,410,265.00	.00	2,476.60	.00	.00
25	PROY-BO-59-APTO-306	1026577637	RICARDO EFRAIN TELLEZ	10043359406	ACT	348,712,383.00	348,700,383.15	.00	37.68	.00	.00
26	PROY-BO-59-APTO-506	22519617	SILVANA MARGARITA	10043359408	ACT	430,901,269.00	.00	.00	.00	.00	.00
27	PROY-BO-59-APTO-302	1039453472	SILVIA PATRICIA MEDINA	10043359396	ACT	385,212,910.00	49,048,860.00	.00	2,446.60	.00	.00
28	PROY-BO-59-APTO-309	80854704	SOLANO MONTEALEGRE	10043359403	ACT	350,885,256.00	43,000,000.00	.00	6,791.34	.00	.00
Total						12,300,884,524.00	2,256,508,681.15	.00	1,091,966.05	.00	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 09 del mes de mayo del año 2022.

Atentamente,

Jeisson David Cardenas Garcia
 Coordinador Mesa De Trámites

YNOVA

www.alianza.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: defensoriaalianzaafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

MARITAS S.A.S.
NIT. 901.034.522-8

Bogotá, 16 de junio de 2022.

Señores:
Secretaria del Hábitat
Calle 52 # 13 – 64.
Bogotá D.C.

REF: Certificación Apalancamiento Proyecto Calle 59.

Por medio de la presente, certificamos que **MARITAS S.A.S.**, identificado con NIT **901.034.522-8**, apalancará financieramente el proyecto denominado CALLE 59; en caso de así requerirse, teniendo en cuenta las condiciones del flujo de caja del mismo.

Cordialmente,



ISAAC GUBEREK SHERMAN
Representante legal
MARITAS SAS

MARITAS SAS

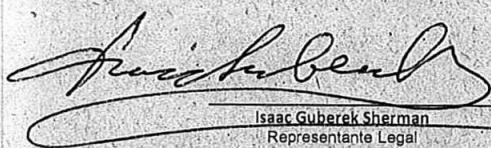
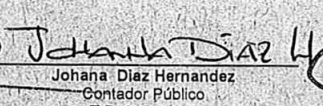
Estados de Situación Financiera

A mayo del 2022

(cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	<u>2022</u>
ACTIVOS	
Activos corrientes	
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 18.322
Activos Financieros	42.149
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4.627
Activos por impuestos	276.613
Inversiones	950.000
Total activos corrientes	<u>1.291.711</u>
Activos no corrientes	
Propiedades, planta y equipo, neto	<u>12.581.897</u>
Total activos no corrientes	<u>12.581.897</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>\$ 13.873.608</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO	
Pasivos corrientes	
Pasivos Financieros	114.654
Otras Cuentas por Pagar	55.254
Pasivos por Impuestos	148.908
Beneficios a empleados	16.873
Otros Pasivos	8.197
Total pasivos corrientes	<u>343.886</u>
Pasivos no corrientes	
Pasivos Financieros	1.031.891
Deudas Con Accionistas	1.959.845
Acreedores Varios	2.190.039
Total Pasivos No Corrientes	<u>5.181.775</u>
TOTAL PASIVOS	<u>\$ 5.525.661</u>
Patrimonio	
Capital social	60.000
Prima en colocacion de Acciones	8.063.795
Utilidad Acumulada	193.625
Utilidad del Ejercicio	30.527
Total Patrimonio	<u>8.347.947</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>\$ 8.347.947</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>\$ 13.873.608</u>

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de la Compañía.


Isaac Guberek Sherman
Representante Legal

Johana Diaz Hernandez
Contador Público
T.P. 215.956-T

Juan Carlos Lezano Plata
Revisor fiscal
T.P. 62212 - T
(Ver informe adjunto)

MARITAS SAS

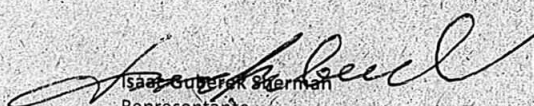
Estados de Resultados Integrales

Del 1 de mayo al 31 de mayo del 2022

(cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	<u>2022</u>
Ingresos de actividades ordinarias	\$ 729.354
Ingresos Financieros	3.823
Otros ingresos	107.787
Utilidad bruta	\$ 840.964
Gastos de administración	(767.926)
Utilidad por actividades de operación	\$ 73.038
Otros gastos	(42.511)
Utilidad antes de impuestos	\$ (42.511)
Provisión impuesto de renta	-
Utilidad neta del periodo	\$ 30.527

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de la Compañía.


 Isael Guisepok Sherman
 Representante


 Johana Diaz Hernandez
 Contador Público
 T.P. 215,956-T


 Juan Carlos Lozano Plata
 Revisor fiscal
 T.P. 62212 - T



Declaración de renta y complementario para personas jurídicas y asimiladas y personas naturales y asimiladas no residentes y sucesiones ilíquidas de causantes no residentes, o de ingresos y patrimonio para entidades obligadas a declarar

PRIVADA

110

1. Año 2021

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1116608074381



(415)7707212489984(8020) 000111660807438 1

5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
9 0 1 0 3 4 5 2 2	8				
11. Razón social MARITAS SAS					
12. Cód. Direc. Seccional					
3 2					
24. Actividad económica principal					
6 8 1 0					

29. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	25. Cód.	26. No Formulario anterior	30. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	31. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	32. Pérdidas fiscales acumuladas años anteriores, sin compensar	35. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación
☐			☐	☐		
33. Total costos y gastos de nómina	71,727,000	34. Aportes al sistema de seguridad social	7,300,000	35. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	2,138,000	

Patrimonio	Efectivo y equivalentes al efectivo	36	18,234,000	Renta	Renta presuntiva	76	0
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	37	44,827,000	Renta ocasional	Renta exenta	77	0
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	38	17,461,000		Rentas gravables	78	0
	Inventarios	39	0		Renta líquida gravable	79	313,163,000
	Activos intangibles	40	0		Ingresos por ganancias ocasionales	80	0
	Activos biológicos	41	0		Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	81	0
	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	42	14,775,372,000		Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	82	0
	Otros activos	43	1,094,739,000		Costos por ganancias ocasionales	83	0
	Total patrimonio bruto	44	15,950,633,000		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	84	0
	Pasivos	45	4,983,210,000		Ganancias ocasionales gravables	85	0
Ingresos	Total patrimonio líquido	46	10,967,423,000	Liquidación privada	Impuesto sobre las rentas líquidas gravables	86	97,081,000
	Ingresos brutos de actividades ordinarias	47	1,293,048,000		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 19% (base casilla 54)	87	0
	Ingresos financieros	48	0		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 E.T. (base casilla 55)	88	0
	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	49	0		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	89	0
	Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones	50	0		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 ET (base casilla 53)	90	0
	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales	51	0		Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	91	0
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	52	0		Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	92	97,081,000
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)	53	0		Descuentos tributarios	93	2,069,000
	Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%	54	0		Impuesto neto de renta	94	95,012,000
	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	55	0	Retenciones	Impuesto de ganancias ocasionales	95	0
Costos y deducciones	Dividendos y/o participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	56	0		Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	96	0
	Otros ingresos	57	174,362,000		Total impuesto a cargo	97	95,012,000
	Total ingresos brutos	58	1,467,410,000		Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	98	0
	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	59	0		Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	99	0
	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	60	0		Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	100	0
	Total ingresos netos	61	1,467,410,000		Anticipo renta liquidado año gravable anterior	101	61,000,000
	Costos	62	0		Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	102	0
	Gastos de administración	63	952,616,000		Autorretenciones	103	11,622,000
	Gastos de distribución y ventas	64	0		Otras retenciones	104	59,759,000
	Gastos financieros	65	80,178,000		Total retenciones año gravable a declarar	105	71,381,000
Renta	Otros gastos y deducciones	66	121,453,000		Anticipo renta para el año gravable siguiente	106	39,500,000
	Total costos y gastos deducibles	67	1,154,247,000	Sobretasa instituciones financieras	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	107	0
	Inversiones efectuadas en el año	68	0		Sobretasa instituciones financieras	108	0
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	69	0		Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	109	0
	Renta por recuperación de deducciones	70	0		Saldo a pagar por impuesto	110	2,131,000
	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	71	0		Sanciones	111	0
	Renta líquida ordinaria del ejercicio	72	313,163,000		Total saldo a pagar	112	2,131,000
	Pérdida líquida del ejercicio	73	0		Total saldo a favor	113	0
	Compensaciones	74	0		Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	114	0
	Renta líquida	75	313,163,000		Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	115	0

981. Cód. Representación	997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora	980. Pago total \$
Firma del declarante o de quien lo representa	2022-04-12 / 08:21:38 PM	0
982. Código Contador o Revisor Fiscal	2022-04-12 / 08:21:38 PM	996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo
Firma Contador o Revisor Fiscal	2022-04-12 / 08:21:38 PM	0
983. No. Tarjeta profesional	2022-04-12 / 08:21:38 PM	91000883074911



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

Presupuesto financiero de ventas

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

(Precios expresados en pesos colombianos)

1. Fecha de elaboración	2022-06-01	2. Solicitante	JUAN CARLOS FERNANDEZ QUIENTERO			3. Nombre del Proyecto de Vivienda:	CALLE 59	
4. Datos estadísticos		Precio \$	Área m²	Precio \$ / m²	5. Precio mínimo de un garaje sencillo \$	6. Valor Vivienda en SMMLV	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor del SMMLV proyectado para año de entrega
Valor máximo		999.109.455	86,92	12.503.080		891,66	2023	\$ 1.120.500
Valor mínimo		304.677.000	37,44	7.998.871		271,91		
9. Observaciones:								10. Firma del Solicitante
Totales	31	\$ 13.446.776.937	1.373,31 m²		\$ 6.723.388.469	50,00%		
N°	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda \$	13. Área Construida m²	14. Precio Und por m²	15. Cuota Inicial \$	16. % Cuota Inicial / Precio	17. Tipo de vivienda	
1	201	415.007.543	46,56	8.913.392	207.503.772	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
2	202	329.000.000	38,49	8.547.675	164.500.000	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
3	203	335.368.259	37,85	8.860.456	167.684.130	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
4	204	461.741.839	45,54	10.139.259	230.870.920	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
5	205	399.581.705	47,22	8.462.128	199.790.853	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
6	206	304.677.000	38,09	7.998.871	152.338.500	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
7	207	323.763.821	37,44	8.647.538	161.881.911	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
8	208	406.138.601	43,94	9.243.027	203.069.301	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
9	301	478.374.092	46,56	10.274.358	239.187.046	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
10	302	385.212.910	38,49	10.008.130	192.606.455	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
11	303	353.399.902	37,85	9.336.853	176.699.951	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
12	304	447.000.000	45,54	9.815.547	223.500.000	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
13	305	349.643.621	38,03	9.193.890	174.821.811	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
14	306	348.712.383	38,06	9.162.175	174.356.192	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
15	307	432.735.084	47,22	9.164.233	216.367.542	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
16	308	345.203.008	38,09	9.062.825	172.601.504	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
17	309	350.885.256	37,44	9.371.935	175.442.628	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
18	310	419.037.186	43,94	9.536.577	209.518.593	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
19	401	453.877.339	46,56	9.748.225	226.938.670	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
20	402	365.454.367	38,49	9.494.787	182.727.184	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
21	403	377.211.603	37,85	9.965.960	188.605.802	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
22	404	429.845.816	45,54	9.438.863	214.922.908	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
23	406	409.264.977	38,06	10.753.152	204.632.489	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
24	407	462.735.084	47,22	9.799.557	231.367.542	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
25	408	360.334.843	38,09	9.460.090	180.167.422	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
26	409	350.885.256	37,44	9.371.935	175.442.628	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
27	410	412.844.518	43,94	9.395.642	206.422.259	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
28	501	999.109.455	86,92	11.494.586	499.554.728	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
29	503	569.390.258	45,54	12.503.080	284.695.129	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
30	506	430.901.269	38,09	11.312.714	215.450.635	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
31	507	939.439.942	83,22	11.288.632	469.719.971	50,00%	VIVIENDA NO VIS/MIP	
32					0			
33					0			
34					0			
35					0			
36					0			
37					0			
38					0			



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: _____ BO 59
 ESTRATO: _____ 5 No. de unidades de vivienda: _____ 31
 DIRECCIÓN: _____ CALLE 59 # 8 - 7
 CONSTRUCTORA: _____ CONSTRUCTUM S.A.S.
 FECHA (dd-mm-aa): _____ 25 MAYO 2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación profunda con Pilote

2.2. PILOTES☒ SI☐ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes tipo Kelly

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

En concreto aporticada

2.4. MAMPOSTERÍA**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**☐ SI☒ NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque de arcilla para divisiones internas

2.4.3. OTRAS DIVISIONES☐ SI☒ NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI☐ NO

P.V.C.

☐ SI☐ NO

OTRA

☐ ¿Cual?**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto a la vista y Ventanería en aluminio

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato o similar

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta en placa en concreto impermeabilizada

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

N/A

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto impermeabilizado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	☒ SI	☐ NO	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☒ SI	☐ NO	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☒ NO	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO	_____
3.6. GIMNASIO	☒ SI	☐ NO	_____
3.7. SAUNA	☐ SI	☒ NO	_____
3.8. TURCOS	☐ SI	☒ NO	_____
3.9. PISCINA	☐ SI	☒ NO	_____
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	☒ SI	☐ NO	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☒ SI	☐ NO	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☒ SI	☐ NO	_____

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

☒ SI ☐ NO

Características y materiales a utilizar:

Madercor

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

☒ SI ☐ NO

Características y materiales a utilizar:

Madercor

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Madercor

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Piso en madera laminado

4.2.2. HALL'S

Piso madera laminado

4.2.3. HABITACIONES

Piso en madera laminado

4.2.4. COCINAS

Piso madera laminado

4.2.5. PATIOS

N/A

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES

Estuco y pintura

4.3.3. COCINAS

Estuco y pintura

4.3.4. PATIOS

N/A

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO	☒ SI	☐ NO	_____
4.4.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	_____
4.4.3. MUEBLE	☒ SI	☐ NO	_____
4.4.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	_____
4.4.5. CALENTADOR	☐ SI	☒ NO	_____
4.4.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	_____

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE	☒ SI	☐ NO	_____
4.5.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO	_____
4.5.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO	_____
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	☒ SI	☐ NO	_____
4.5.5. ESPEJO	☒ SI	☐ NO	_____

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

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

Firma representante legal o persona natural

CURADURIA URBANA No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACION		PAGINA
ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO		11001-2-19-0361		1
RESOLUCION 11001-2-19-0877		RADICACION		DECIDA FORMA
FECHA DE EXPEDICION 03-may-2019		FECHA DE EJECUTORIA 22 MAY 2019		13-feb-2019
CL 59.8 07 (ACTUAL)		13-feb-2019		13-feb-2019

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 670 del 2017 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia.

RESUELVE
Omnipotencia LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICION TOTAL en el predio urbano, estrato o uso: Comercial Servicios, localizado en la fracción CL 59.8 07 (ACTUAL), Chip AAA0091PJR0 - Matrícula Inmobiliaria 500288791 de la localidad 2 de Chapinero, PARA UNA EDIFICACION DESARROLLADA EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA DE LOS CUALES EL PRIMERO SE CONSIDERA NO HABITABLE, DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE SERVIDORES PERSONALES, SERVIDORES TURISTICOS DE ESCALA URBANA (RESIDENCIAS ESTUDIANTILES), EL PROYECTO PLANTEA SEIS (6) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, TRES (3) ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES, DE LOS CUALES UNO (1) SE DESTINA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, 17 BICICLETEROS Y 5 DEPOSITOS, SEGUN PLANOS Y DOCUMENTACION PRESENTADA: TITULO, PLANTA ARK S.A.S NIT: 900098418-3 Representante legal OSORIO DUQUE LUCAS CC 79945000 Constructor responsable: SOKOLOFF GREGORIO (Identificación: 7921746, Matrícula: 2570050059 CND) Urbanización: CHAPINERO CENTRAL, Mapana - D31-CAT Lote(s) 056 CAT, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT - DECRETO 190/2004	a. UPZ No. 09 (Chapinero)	b. SECTOR NORMATIVO: 1	c. USOS: I
d. AREA ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS	e. ZONAS: COMERCIO CUALIFICADO	f. MODALIDAD: CON CAMBIO DE PATRON	g. TRATAMIENTO: CONSOLIDACION
h. 2.2 ZN RIESGO: a. Remoción en Masa Baja	b. Inundación No	c. MICRO-ZONIFICACION: Piedemonte B	

2. ANTECEDENTES			
-----------------	--	--	--

3. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO			
---	--	--	--

2.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: CALLE 59		2.2 Cat. III	
3.1 USOS		3.2 ESTACIONAMIENTOS	
DESCRIPCION USO	ESCALA	No UNIDADES	PRIV / RESID VISIT / PUBLICOS
Servicios Personales - Turísticos	Urbana	31	9
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervencion:	31	6
			13
			13
			Depositos: 5

4. CUADRO DE AREAS			
4.1 PROYECTO ARQUITECTONICO			
LOTE	742.51		
SOTANO (S)	0.00		
SEMISOTANO	0.00		
PRIMER PISO	508.51		
PISOS RESTANTES	2137.15		
TOTAL CONSTRUIDO	2.645.66		
LIBRE PRIMER PISO	234.00		
4.2 AREAS CONSTRUIDAS		4.3 SUBTOTAL Adecuación/Modificación/Reforzamiento	
VIVIENDA	0.00	0.00	0.00
COMERCIO	0.00	0.00	0.00
OFICINAS/SERVICIOS	2.645.66	0.00	2.645.66
INSTIT/DOTAC	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	2.645.66	0.00	2.645.66
GESTION ANTERIOR	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO		2.645.66	
M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		0.00	
AREA DEMOLICION:		331.60	

5. EDIFICABILIDAD			
5.1 VOLUMETRIA		5.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	
a. No PISOS HABITABLES	4	DESTINACION	
b. ALTURA MAX EN METROS	18.25	ZONAS RECREATIVAS	
c. SOTANOS	0	SERVICIOS COMUNALES	
d. SEMISOTANO	0	ESTACIONAM ADICIONALE	
e. No EDIFICIOS	1	NO PLANTE	
f. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SI	0	
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No		
h. INDICE DE OCUPACION	0.68		
i. INDICE DE CONSTRUCCION	2.10		
5.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		5.4 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS	
a. ANTEJARDIN		a. TIPOLOGIA	
3.50 MTS POR CL 59		CONTINUA	
NO REQUIERE			
b. CERRAMIENTO			
Altura NO PLANEA mts - Longitud 0 mts			
c. VOLADIZO			
0.60 MTS POR CL 59			
NO REQUIERE			
d. RETROCESOS			
h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		N/A	
5.5 AISLAMIENTOS		5.6 ESTRUCTURAS	
a. AISLAMIENTO		TIPO DE CIMENTACION	
POSTERIOR		PIOTES	
6.27		PORT EN CONCRET	
6.00		METODO DE DISEÑO	
		Resistencia Ultima	
		GRADO DE DESEMPEÑO	
		ELEM. NO ESTRUCTURALES	
		Fuerza Horiz. Equivalente	
		SI	
		MODAL	
		No	
		OTROS	

6. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA			
---	--	--	--

7. OBLIGACIONES/ PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO			
---	--	--	--

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA			
--	--	--	--

El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los Titulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TITULO J de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Requiere supervisión técnica según TITULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de conformar sistemáticamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a someter la licencia de construcción para futuras intervenciones. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para información y motivación en el espacio público deberá haber un responsable de la licencia de construcción. El predio debe partir de la cobertura que delimita cartográficamente los predios urbanos de la ciudad en los que enuncia la resolución ejecutiva del plano de Adecuación Cartográfica (Plano 2 de 2) cartografía aprobada por medio de la Resolución 2130 del 28 de diciembre de 2017. El proyecto solicita la licencia de construcción para la obra de construcción de edificios privados y residenciales a través de duplicación, su implementación es responsabilidad del titular y del constructor. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo no aparece interposición alguna sobre la participación de la ciudad para el predio en el Fein de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. Deberá registrarse publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutiva del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Ver sobre las observaciones en planos.

8. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS			
--------------------------------	--	--	--

Impuesto Delinquentes No: 00019320004719 del 28-01-19 (\$7.636.000)			
---	--	--	--

Contra la presente Acto Administrativo procedo al Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y al Recurso de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACION CURADOR URBANO NO 2 MAURO BAQUERO CASTRO			
---	--	--	--

Vd. Bo. Jurídica	Vd. Bo. Ingeniería	Vd. Bo. Profesional	Vd. Bo. Curador
Leidy Maicela Gaitan	Juan Manuel Sanabria	Leidy Maicela Gaitan	Leidy Maicela Gaitan
T.P. No. 162157	T.P. No. 2520201030 CND	T.P. No. 162157	T.P. No. 162157

**B. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 1 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017).
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente, (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017).
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017 (Numeral 5 de Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).
- Someterse a una supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural, y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015).
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazara a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (Numeral 8 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 9 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).
- Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación (Numeral 10, Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015, modificado por el numeral 11 Artículo 11 del 1203 de 2017).
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 12 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Numeral 13 del Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, Decreto Nacional 1538 de 2005 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistente Vigente (Numeral 14, Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias (Numeral 15 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).
- En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.
- De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 553 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013, compilado por el Decreto 1077 de 2015, o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003).
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 00708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008, los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra o al último pago o bono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

REFERENCIA: 11001-1-22-0245.

11001-1-22-0666
ACTO ADMINISTRATIVO No

DE 03 MAR 2022

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de construcción aprobada mediante Resolución 11001-2-19-0877 del 03 de mayo de 2019, expedida por el Curador Urbano No. 2, Arq. MAURO BAQUERO CASTRO, para el predio localizado en la CL 59 8 07 (actual) de la Alcaldía Local de Chapinero.

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 670 de 2017 y,

CONSIDERANDO

1. Que el día 03 de mayo de 2019, el Curador Urbano No. 2, Arq. MAURO BAQUERO CASTRO, expidió Licencia de Construcción en las modalidades Obra Nueva y Demolición Total, para el predio ubicado CL 59 8 07 (actual) de la Alcaldía Local de Chapinero, mediante Acto Administrativo No. 11001-2-19-0877 ejecutoriada el 22 de mayo de 2019.
2. Que como constructor responsable figura el Ingeniero SOKOLOFF GREGORIO, identificado con C.C. No. 79.271.746 y portador de la Matrícula Profesional 2570056056 CND.
3. Que en atención a lo establecido en el artículo 1 de Decreto 691 del 22 de mayo de 2020, modificatorio del Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante RESOLUCIÓN 11001-2-19-0361 del 03 de mayo de 2019, se entiende prorrogada por nueve (9) meses mas contados a partir de su fecha de vencimiento, lo que significa que su vigencia se extiende hasta el 22 de febrero de 2022.
4. Que el señor ANDRES MANRIQUE MANRIQUE identificado con cedula de ciudadanía No. 79.443.998 y la sociedad MARITAS S.A.S. con NIT. 901.034.522-8, propietarios del predio objeto de estudio, presentaron ante esta Curaduría Urbana el día 14 de febrero de 2022, mediante radicación No. 11001-1-22-0245, solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción 11001-2-19-0877 del 03 de mayo de 2019 y ejecutoriada el 22 de mayo de 2019.
5. Que igualmente con la petición mencionada se solicitó el cambio de Constructor Responsable por el Arquitecto JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO, identificado con C.C. No. 14.234.087 y portador de la Matrícula Profesional No. 25700-14779.
6. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 (Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) vigente al momento de la vigencia de la licencia, en su artículo 2.2.6.1.2.4.1, el cual fue modificado por el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016, establece:

ARTICULO 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo



Continuación Acto administrativo No.

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de construcción aprobada mediante Resolución 11001-2-19-0877 del 03 de mayo de 2019, expedida por el Curador Urbano No. 2, Arq. MAURO BAQUERO CASTRO, para el predio localizado en la CL 59 8 07 (actual) de la Alcaldía Local de Chapinero.

adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. (...)

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra".

7. Que en virtud el artículo 27 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1, vigente al momento de los términos de la licencia, establece que:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable".

8. Que conforme al régimen de transición contenido en el Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 36. Régimen de transición. Las solicitudes de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como las demás actuaciones administrativas iniciadas antes de la presente modificación continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación."

9. Que la solicitud de Prórroga de la Licencia, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley y el Arquitecto JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO, identificado con C.C. No. 14.234.087 y portador de la Matricula Profesional No. 25700-14779CND, en calidad de Constructor Responsable certificó que ya se iniciaron las obras autorizadas mediante la citada licencia.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C. ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

ARTÍCULO 1° Conceder la prórroga de Licencia de Construcción en las modalidades obra Nueva y Demolición Total otorgada mediante Acto Administrativo 11001-2-19-0877, para los predios con Matricula Inmobiliaria 50C-288761, CHIP AAA0091PIRU, para el predio localizado CL 59 8 07 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Chapinero, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada.

PARÁGRAFO° Hace parte del presente Acto administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable.



11001-2-19-0877

03 MAR 2022

Continuación Acto administrativo No.

DE

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de construcción aprobada mediante Resolución 11001-2-19-0877 del 03 de mayo de 2019, expedida por el Curador Urbano No. 2, Arq. MAURO BAQUERO CASTRO, para el predio localizado en la CL 59 8 07 (actual) de la Alcaldía Local de Chapinero.

ARTÍCULO 2º Aceptar el cambio de Constructor Responsable de la Licencia de Construcción 11001-2-19-0877 del 03 de mayo de 2019, por el Arquitecto JUAN CARLOS FERNANDEZ QUINTERO, identificado con C.C. No. 14.234.087 y portador de la Matricula Profesional No. 25700-14779CND.

ARTÍCULO 3º La presente prórroga rige a partir del 22 de febrero de 2022 y su vigencia se extiende hasta el 22 de febrero de 2023.

ARTÍCULO 4º Las normas, disposiciones y obligaciones establecidas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-2-19-0877 del 03 de mayo de 2019 se mantienen vigentes.

ARTÍCULO 5º El presente Acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (ordinal K, artículo 36 del Decreto 16 de 2013), dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de conformidad con el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: Abo. Angela Yviana Forero Jiménez
Revisó: Abo. Daniel Murcia Pabón

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

25 MAR 2022