



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT



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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR SAS		2. Identificación Número NIT 900226424	
3. Representante legal de la persona jurídica CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS		4. Identificación del representante legal 79523005	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010135
6. Dirección CRA 16 93ª 36 OF 404		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: grupoquarto@gmail.com	
		8. Teléfono 6102500	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda Q106-IV		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: 23 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 106 # 14 49		13. Localidad – UPZ Usaquén - UPZ 16 SANTA BARBARA	
14. Estrato 6		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 44	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
		11001-3-22-1542 08-jul.-2022 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 800		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 2985.97	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 2985.97			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % %	
23. Oficio del aval, con Radicación N° N°			
24. Chip(s) AAA0102FOXR		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050N234638	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-may.-2024	
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? ALIANZA FIDUCIARIA SA		Entidad Fiduciaria Escritura número Fecha Notaría 22-dic.-2021	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga ALIANZA FIDUCIARIA SAS 22-dic.-2021	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020220174		FECHA 26/07/2023
	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: 17/08/2022		
 CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Daniel A. Marin 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.

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA	
Curadora Urbana 3		11001-3-21-2116	1	
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN		
11001-3-22-1542		07-Dec-2021		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 JUN 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 08 JUL 2022	CATEGORÍA: III		
Dirección: CL 106 14 49(ACTUAL)				

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada, **RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACION DE SEIS (6) PISOS Y SEMISOTANO, LA EDIFICACION DESTINA EL PRIMER NO HABITABLE A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, PARA VEINTITRES (23) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), PREVE TREINTA Y OCHO (38) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, SEIS (6) PARA VISITANTES INCLUIDO UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y QUINCE (15) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 106 14 49 con CHIP AAA0102FOX y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N234638 en el lote 4, manzana 34 de la urbanización LOS MOLINOS (Localidad USAQUÉN). Titular(es): GRANADA BEDOYA JAIME DE JESUS (CC/NIT 4543920) . Constructor Responsable: MEJIA DE NAVAS EMMA DE JESUS cc. 21299449 Mat. 7549 CND

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No:16 (SANTA BARBARA)	SEC. NORM: 2-USOS: I EDIFIC: A	
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	DENSIFICACIÓN MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 200 /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO										
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS		Sec.demanda:	A	Sistema:	Loteo Individual
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRI/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	6		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	23	38	6	15				
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)										

3. CUADRO DE AREAS										
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		Q106 IV								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	800.00	VIVIENDA	2985.97	2985.97	0.00	0.00	2 985.97	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	15.75	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	720.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	546.87	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1703.35	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	2985.97	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	2985.97	0.00	0.00	0.00	2985.97	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR					N.A.		DEMOLICION TOTAL:	629.62
LIBRE PRIMER PISO	253.13	TOTAL CONSTRUIDO					2985.97	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		N.A.

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	5		a. TIPOLOGIA		AISLADA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	21.48		b. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	5.00 MTS POR CL 106		
c. SOTANOS	1		a. LATERAL		4.00	EPP *	N.A		
d. SEMISOTANO	SI		b. LATERAL 2		N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR		5.00	TERRENO	NO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.	N.A.	1.50 MTS POR CL 106		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO		f. EMPATES PATIO		N.A.	N.A.	N.A		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.68		g. OTROS		N.A.	N.A.	d. RETROCESOS		
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.74		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES . DADOS + PLACA ALIGERADA			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS/MUROS CONCRETO REFORZADO -DMO-			N.A.		
ZONAS VERDES Y RECR.	180.55	65.21	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA			N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)		
SERVICIOS COMUNALES	96.32	34.79	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	e. ANÁLISIS SISMICO	FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE					
			f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL					
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (7) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CÁLCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (26)


6. PRECISIONES

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SENALADO EN PLANO DE LOTEO U18/4 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 2. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLUSVALIA POR ASIGNACION DE TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD, SIN EMBARGO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACION EN ESTE EFECTO, POR NO ESTAR INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 5. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 6. EN EL EXPEDIENTE REPOSAN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA DE DUPLICADOR VEHICULAR Y PATAFORMA DE DISCAPACITADOS; SU IMPLEMENTACION ES OBLIGACION DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. 7. CUENTA CON RESOLUCION 1901 DE 2012, POR LA CUAL SE ADOPTA LAS NORMAS DE ADOSAMIENTO Y PAREAMIENTO DE LA MANZANA 34 DE LA URBANIZACION LOS MOLINOS Y ESTABLECE QUE L PREDIO No.4 OBJETO DE SOLICITUD SE PUEDE ADOSAR CON EL LINDRO COMUN DEL LOTE No.3 INDICADO EN EL PLANO DE LOTEAO U18/4. . . VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

V. B. Jurídica	V. B. Ingeniería	V. B. Arquitectura	V. B. Director grupo	Firma Curadora

	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACION	PAGINA
	Curadora urbano 3		11001-3-21-2116	2
Licencia de Construcción			FECHA DE RADICACION	
11 001-3-22-1542			07-Dec-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	30 JUN 2022	FECHA DE EJECUTORIA:	08 JUL 2022	
Dirección: CL 106 14 49(ACTUAL)			CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320003578	2022-06-22	2022-06-22	2985.97	\$98.636.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

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 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente(NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se 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 preveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

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.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016).



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR SAS		2. Identificación Número NIT 900226424	
3. Representante legal de la persona jurídica CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS		4. Identificación del representante legal 79523005	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010135
6. Dirección CRA 16 93ª 36 OF 404		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: grupoquarto@gmail.com	
		8. Teléfono 6102500	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda Q106-IV		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: 23 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 106 # 14 49		13. Localidad – UPZ Usaquén - UPZ 16 SANTA BARBARA	
14. Estrato 6		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 44	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
		11001-3-22-1542 08-jul.-2022 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 800		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 2985.97	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 2985.97			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	
		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0102FOXR		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050N234638	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-may.-2024	
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? ALIANZA FIDUCIARIA SA		Entidad Fiduciaria Escritura número Fecha Notaría	
		22-dic.-2021	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	
		ALIANZA FIDUCIARIA SAS 22-dic.-2021	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
	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:	
	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		

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.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

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

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

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

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

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

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

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

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y el artículo 12 de la Resolución SDHT 1513 de 2015.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: BOGOTÁ D.C. FECHA:
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT _X_ C.C: ___ No. 890.903.937-0
3. DEUDOR HIPOTECARIO: GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. NIT _X_ C.C: ___ No. 900.226.424 - 5
4. NOMBRE DEL PROYECTO: Q106-IV
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CALLE 106 14 49
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 050N-234638
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): _____ N/A _____,
DE FECHA: _____ N/A _____, NOTARÍA: _____ N/A _____ DE: _____ N/A _____
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 6.700.000.000
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 16 DE MARZO DEL 2022
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$ _____ CUANTÍA INDETERMINADA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

CERTIFICACIÓN

ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., en calidad de acreedor hipotecario, se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

Itaú Corpbanca Colombia S.A.

P.p.: JORGE ALBERTO VILLA LOPEZ

Cargo: Representante Legal

NOMBRE Y FIRMA
ACREEDOR HIPOTECARIO

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

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

INFORMACIÓN GENERAL

1. **CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN:** Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. **ACREEDOR HIPOTECARIO:** Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Bancaria.
3. **DEUDOR HIPOTECARIO:** Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.

Calle 52 No. 13-64. Teléfono 3581600 Ext 6006 www.habitatbogota.gov.co

Página 2 de 3



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

5. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la licencia de construcción
6. **No. DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S):** número de las matrículas de los lotes involucrados en el crédito
7. **No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S):** Diligenciar los datos respectivos
8. **VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO:** Escribir el valor correspondiente al monto del crédito aprobado.
9. **VIGENCIA DEL CRÉDITO:** Indicar la fecha de aprobación del crédito.
10. **HIPOTECA POR VALOR DE:** escribir el valor correspondiente al trámite.

CERTIFICACION

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

Notas:

1. la información debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Las prorratas las debe expedir la entidad financiera.

NOTARÍA XXXXXX DEL CÍRCULO DE _____

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUMERO: _____ (____).-----

FECHA: _____ (____) DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____ (20__)

----- **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** ---------- **FORMATO DE CALIFICACIÓN** -----**CÓDIGO** ----- **CLASE DE ACTO O CONTRATO** -----**CUANTÍA**

(0843) LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$ XXXXXXXXXX.oo

(0164) TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL ----- \$ XXXXXXXXXX.oo

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI () NO () \$ SIN CUANTIA

(0205) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA ----- \$ XXXXXXXXXX.oo

----- **PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN** -----**ACREEDOR QUE LIBERA:**

----- NIT. -----

EL FIDEICOMISO:**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO****FIDEICOMISO Q106-IV** ----- NIT. 830.053.812-2**FIDEICOMITENTE:****GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** ----- NIT. 900.226.424**BENEFICIARIO (S) DE ÁREA – HIPOTECANTE (S):**

----- C.C. No. -----

----- C.C. No. -----

ACREEDOR HIPOTECARIO:**BANCO** ----- NIT. -----**UBICACIÓN:**

APARTAMENTO No. _____, PARQUEADERO No. _____, QUE HACEN

PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO _____, UBICADO EN LA

_____, _____, DEPARTAMENTO -----

INMUEBLES: RURALES () URBANOS () -----**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nos.:** _____ DE LA OFICINA DE

REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE -----

FICHA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.: -----

* * * * *

PRIMER ACTO. - CANCELACIÓN HIPOTECA

COMPARECIÓ: _____, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía _____ expedida en _____ y manifestó: -----

PRIMERO. REPRESENTACIÓN: Que en este acto obra en su calidad de _____ de _____ S.A. NIT. _____, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de _____, en virtud del _____, documento que entrega para que se protocolice con esta escritura.

SEGUNDO. TITULO HIPOTECARIO: Que por medio de la Escritura Pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, el _____ (____) de _____ (____) de dos mil _____ (2____), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO Q106-IV**, identificado con NIT.830.053.812-2, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de _____ S.A. NIT. _____.

PARÁGRAFO: Por medio de la escritura pública número _____ (____), otorgada el _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__) en la Notaría _____ del Circulo de _____, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la oficina registro de instrumentos públicos de _____, el _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__), **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO Q106-IV** identificado con NIT.830.053.812-2, sometió el

predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) _____, y _____, ubicado en la _____, del área urbana del municipio de _____.

TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA: Que por medio del presente instrumento público, _____ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de _____, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. _____, y _____. -----

CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMAS INMUEBLES: La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20__) de la Notaría _____ de _____, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de _____ S.A. -----

QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES: Que dicha cancelación se hace por tener _____ S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto. -----

SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS: El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de _____, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) Nos. _____, y _____, citadas. -----

SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN: El valor de la desafectación es la suma de _____ PESOS (\$_____) MONEDA CORRIENTE. -----
El suscrito Notario deja constancia que a los usuarios se les advirtió que la presente LIBERACIÓN conlleva a la protocolización del Certificado que se expide al Notario que custodia la Original. -----

**SEGUNDO ACTO.- TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL**

- 1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.389.382 expedida en Ibagué, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios, 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 (10^a) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO Q106-IV**, patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **EL FIDEICOMISO**.
- 2) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____ y representante legal de la sociedad denominada **GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.** ----- identificada con **NIT. 900.226.424**, con domicilio principal en _____, constituida mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____, otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, inscrita en la Cámara de Comercio de _____ el día _____ bajo el número _____ del Libro IX, con matrícula mercantil número _____, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO**.

3) _____, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, 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

PRIMERA: Por medio de documento privado de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. identificada con NIT. 900.226.424 en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO Q106-IV.

SEGUNDA: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. identificada con NIT. 900.226.424, en su calidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y constructor responsable del proyecto denominado **Q106-IV**.

TERCERA: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto que:

*“El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:*

1. ALIANZA como vocera del **FIDEICOMISO**, y 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 o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/**

RESPONSABLES DEL PROYECTO. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.

2. ALIANZA reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.

3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE** que lo conforme, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.

4. ALIANZA entregue al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transfiera a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** (Beneficio de área), los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **ACUERDO DE ADHESIÓN** respectivo.

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

CUARTA: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO Q106-IV identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma.

QUINTA: Que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de vinculación suscrito entre ellos, el día _____ (__) de _____ dos mil _____ (2.0__), por lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.

SEXTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO Q106-IV, así como por la suscripción del contrato de vinculación descrito en la consideración quinta anterior, respecto de la unidad inmobiliaria objeto de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, efectuada a través de este instrumento público.

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:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO Q106-IV transfiere a título de Beneficio en Fiducia Mercantil a favor de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del PROYECTO Q106-IV, ubicado en la _____ de la actual

nomenclatura urbana de _____ y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ y la ficha catastral en mayor extensión No. _____.

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la transferencia se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El PROYECTO Q106-IV, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-234638**, con la cédula catastral número _____ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP _____, que tiene un área total aproximada de _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (_____ M²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales _____

 _____:

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El PROYECTO Q106-IV del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número _____ (#____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, registrada.

CUARTA: TRADICIÓN.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO Q106-IV adquirió el terreno donde se desarrolla el PROYECTO Q106-IV _____ por transferencia de dominio a título de _____ que le hiciera(n) _____ según consta en la escritura pública número _____ (#____) del _____ (____) de _____ de dos mil ____ (2__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio de matrícula inmobiliaria número _____.

La construcción del PROYECTO Q106-IV , que accede al terreno, fue levantada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, con sujeción a la Licencia de Construcción número _____ expedida el _____ por la Curaduría Urbana número _____ (#____) de _____ y Resolución número _____, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en

ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

QUINTA: VALOR DE LOS APORTES. El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de _____ (\$_____ MCTE), recibidos a la fecha por EL FIDEICOMISO a su entera satisfacción y de conformidad.

PARÁGRAFO: Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia mercantil, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, así mismo el BENEFICIARIO DE ÁREA, mediante la suscripción del presente manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- EL FIDEICOMITENTE como vocera del FIDEICOMISO, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido

enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO Q106-IV, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el PROYECTO Q106-IV. Así mismo, el EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO Q106-IV queda obligado 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO Q106-IV , y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. ----

SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) objeto de transferencia cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) 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 ÁREA, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, concurrirá 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 éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO Q106-IV, concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se reserve el derecho de repetir contra éste 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 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el PROYECTO Q106-IV ante el Departamento Administrativo de Catastro de _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA 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.

NOVENA: ENTREGA. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO hará entrega real y material del (los) inmueble (s) transferido (s) a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA el día _____. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos.

PARÁGRAFO: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y la gerencia del PROYECTO Q106-IV, a través del EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO. -----

DÉCIMA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN. - A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO de conformidad con la ley. -----

DÉCIMA PRIMERA: COSTOS. Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio en fiducia mercantil se celebra por esta Escritura Pública serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, por partes iguales. Los gastos 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 afectación a vivienda familiar, constitución de patrimonio inembargable de

familia, y la constitución de hipoteca, cuando corresponda. -----

DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO o al PROYECTO Q106-IV, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del PROYECTO Q106-IV, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO Q106-IV y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho PROYECTO Q106-IV, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

DÉCIMA TERCERA: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ y _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, que hacen parte del PROYECTO Q106-IV, no es vivienda de interés social. -----

DÉCIMA CUARTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. - EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLE DEL PROYECTO, radicó ante _____, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación _____ del _____ (__) de _____ de dos mil ____ (___), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

* * * * *

Presente(s) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA (A) (S) manifiesta(n) que: -----

A. 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. -----

B. 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. -----
--

C. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se originen a partir de la fecha. -----

D. Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación celebrado con EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

E. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO Q106-IV, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO Q106-IV, 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. -----

F. Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil irrevocable, constituido por medio de documento privado de fecha 22 de diciembre de 2021, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. identificada con NIT. 900.226.424.

* * * * *

Presente _____, mayor de edad y vecina de la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida

en _____, quien manifiesta que se encuentra debidamente facultado para este acto según los estatutos de la sociedad que representa, actuando en calidad de _____ y por tanto en nombre y representación legal de GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S., identificada con el NIT. 900.226.424., como EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y constructor, manifestó:

A. Que acepta para la sociedad que representa, la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que realiza ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO Q106-IV y que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

B. Que saldrá al saneamiento de las unidades transferidas, en los términos de ley y asume las obligaciones que en este contrato se establecen a su cargo.

C. Que por lo dicho, declara que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni EL FIDEICOMISO obraron como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO Q106-IV, lo cual fue responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA 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, obligaciones que estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO.

4.- Que acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia mercantil irrevocable.

5.- Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente Escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.

6.- Que declara a paz y salvo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., respecto de la transferencia celebrada por esta Escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

* * * * *

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
Q106-IV

CERTIFICA

Que se ha suscrito 16 encargos, por un valor de DIEZ MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE *** (10,589,000,000.00), al 28 de junio de 2022 se ha recaudado SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON 25/100 M/CTE ***(\$ 645,315,741.25); adicionalmente la suma de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SEIS PESOS CON 29/100 M/CTE ***(\$ 7,488,506.29) corresponden a Abono Intereses de Mora.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	N° Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Canje	Saldo Favor
1	PROY-Q106-APARTAMENTO 603	79713847	ALEJANDRO SANMARTIN	10043386166	ACT	1,256,200,000.00	43,145,339.77	.00	1,392,642.23	.00	.00
2	PROY-Q106-APARTAMENTO 302	79949187	CARLOS ANDRES DUQUE	10043386177	ACT	821,500,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-Q106-APARTAMENTO 405	51734062	CLARA INES MEDINA ROA	10043386167	ACT	675,250,000.00	13,844,369.86	.00	155,630.14	.00	.00
4	PROY-Q106-APARTAMENTO 402	52690448	CLEMENCIA IVON SANABRIA	10043386169	ACT	842,700,000.00	57,112,938.41	.00	164,925.23	.00	.00
5	PROY-Q106-APARTAMENTO 303	74375595	EDGAR LEONARDO	10043386172	ACT	340,000,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-Q106-APARTAMENTO 505	17150085	FLAMINIO ANTONIO	10043386173	ACT	692,000,000.00	37,971,768.23	.00	28,231.77	.00	.00
7	PROY-Q106-APARTAMENTO 602	80449997	JAIRO ANDRES OSPINA	10043386163	ACT	817,600,000.00	41,970,292.59	.00	285,109.31	.00	.00
8	PROY-Q106-APARTAMENTO 204	1010183358	JUAN CAMILO LOAIZA ORTIZ	10043386170	ACT	439,900,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY-Q106-APARTAMENTO 503	1019065230	JULIAN DAVID CORTES	10043386160	ACT	417,375,000.00	133,769,234.63	.00	50,765.37	.00	.00
10	PROY-Q106-APARTAMENTO 203	1020793463	LAURA ALEJANDRA	10043386165	ACT	441,450,000.00	44,024,584.15	.00	120,415.85	.00	.00
11	PROY-Q106-APARTAMENTO 202	20549956	LILIA MORATTO MONZON	10043386164	ACT	840,000,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
12	PROY-Q106-APARTAMENTO 504	1020786086	MARIA ALEJANDRA AVILA	10043386174	ACT	437,250,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
13	PROY-Q106-APARTAMENTO 403	1019113854	MARIA CAMILA CORTES	10043386161	ACT	417,375,000.00	34,868,185.50	.00	131,814.50	.00	.00
14	PROY-Q106-APARTAMENTO 404	88229208	PEDRO LEONARDO PARRA	10043386162	ACT	432,000,000.00	3,926,933.14	.00	5,073,066.86	.00	.00
15	PROY-Q106-APARTAMENTO 205	72224611	ROBERTO MARIO ESMERAL	10043386171	ACT	740,200,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
16	PROY-Q106-APARTAMENTO 201	1020741033	SILVIA LOPEZ TOBAR	10043386168	ACT	978,200,000.00	234,682,094.97	.00	85,905.03	.00	.00
Total						10,589,000,000.00	645,315,741.25	.00	7,488,506.29	.00	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 29 del mes de junio del año 2022.

Atentamente,

Jeisson David Cardenas Garcia
 Coordinador Mesa De Trámites

YNOVA

www.alianza.com.co

www.alianza.com.co

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

**CUADRO PRORRATAS PROYECTO Q106-IV
GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR SAS**

N°	APTO	AREA (m2)	COEFICIENTE (%)	PRORRATA CREDITO
1	201	123	5,843%	\$ 449.928.741
2	202	106	5,036%	\$ 387.743.468
3	203	53	2,518%	\$ 193.871.734
4	204	55	2,613%	\$ 201.187.648
5	205	93	4,418%	\$ 340.190.024
6	301	115	5,463%	\$ 420.665.083
7	302	106	5,036%	\$ 387.743.468
8	303	53	2,518%	\$ 193.871.734
9	304	55	2,613%	\$ 201.187.648
10	305	87	4,133%	\$ 318.242.280
11	401	115	5,463%	\$ 420.665.083
12	402	106	5,036%	\$ 387.743.468
13	403	53	2,518%	\$ 193.871.734
14	404	55	2,613%	\$ 201.187.648
15	405	87	4,133%	\$ 318.242.280
16	501	115	5,463%	\$ 420.665.083
17	502	106	5,036%	\$ 387.743.468
18	503	53	2,518%	\$ 193.871.734
19	504	55	2,613%	\$ 201.187.648
20	505	87	4,133%	\$ 318.242.280
21	601	194	9,216%	\$ 709.643.705
22	602	92	4,371%	\$ 336.532.067
23	603	141	6,698%	\$ 515.771.971
Total		2105	100,00%	\$ 7.700.000.000



GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR SAS
CARLOS JAVIER TABOADA ROJAS
C.C. 79523005



Bogotá, Marzo 16 de 2022

Señores:

Grupo Quarto Constructor S.A.S.

Ciudad.

Referencia: Crédito Constructor Q 106-4

Para nosotros es grato comunicarle que su solicitud de crédito para la construcción del proyecto denominado **Q 106-4** ubicado en la Calle 106 No. 14 -49 en el Barrio Santa Paula de la ciudad de Bogotá, ha sido aprobada en las siguientes condiciones y con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Condiciones:

- 1. Nombre del solicitante:** Grupo Quarto Constructor S.A.S.
- 2. Monto:** Crédito Constructor por \$7.700.000.000 (Preoperativo por \$1.000.000.000 y Avances de Obra por \$6.700.000.000)
- 3. Plazo:** 30 meses a partir del primer desembolso.
- 4. Descripción del proyecto:** Proyecto de vivienda multifamiliar conformado por 1 torre de 6 pisos y 1 sótano, para 23 apartamentos, 38 parqueaderos privados, 6 parqueaderos de visitantes y 23 depósitos.
- 5. Tasa de Interés:** La pactada al momento del desembolso del crédito.
- 6. Garantías:**
 - Hipoteca abierta en primer grado y sin límite de cuantía a favor de Itaú CorpBanca Colombia S.A. sobre el lote donde se desarrollara el proyecto.
 - Fiducia Inmobiliaria Completa (los desembolsos se harán en cabeza del Patrimonio)
 - Firma de La Sociedad (Grupo Quarto Constructor S.A.S.)
 - Firma del Patrimonio Autónomo
 - Firma de Javier Taboada
 - Firma de Gastón Gámez

Requisitos:

- 1. Avalúo:** Adjuntar avalúo comercial del lote practicado por un miembro inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores a satisfacción del banco.
En caso de no contar con este, favor contactar a Héctor Castillo quien les ayudara y será el arquitecto asignado para las visitas de obra. Celular: 3153684882 y mail: castilloarqs@hotmail.com
- 2. Estudio de títulos:** para la realización del estudio de títulos deben contactarse con Martha Forero al celular: 3112332453 y mail: macefoga@gmail.com a quien deberá presentar La documentación requerida.
Los costos del avalúo y los estudios de títulos corresponden a las tarifas fijadas y deben ser cancelados por el cliente.
- 3. Hipoteca:** una vez concluidos los procesos de avalúo y estudio de títulos coordinaremos la firma de la escritura con la notaria y daremos seguimiento del proceso de inscripción para obtener la primera copia de la escritura.
- 4. Pagare:** el Pagare deberá ser firmado por: Firma de La Sociedad (Grupo Quarto Constructor S.A.S.) Y Firma del Patrimonio Autónomo Y Firma de Javier Taboada y Firma de Gastón Gámez.
- 5. Otros:**
 - se debe contar con inversión en obra de recursos propios por \$700MM de los cuales up front para el primer desembolso deben haber invertidos \$200MM.
 - Se debe dar instrucción al fideicomiso para que la restitución de lote y/o utilidades y/o aportes se realicen con autorización del Banco.



Desembolsos:

1. Preoperativo: una vez otorgada la boleta de ingreso a registro de la hipoteca a favor de Itaú Corpbanca Colombia S.A., suscrito el pagare, formato de desembolso firmado, presentada la licencia y el avalúo se procederá al desembolso del preoperativo hasta por \$1.000.000.000 del cupo aprobado.

2. Por avances de Obra: para el primer desembolso por avance de obra: se exige punto de equilibrio del 70% de las ventas a terceros correspondiente a \$11.903MM (las cuales deben certificarse mínimo con 10% de recaudo sobre las ventas a través del certificado fiduciario) Y presentar mínimo 10% de avance Y deberá presentar la constitución del seguro Todo Riesgo Construcción (TRC) cuyo beneficiario será Itaú Corpbanca Colombia S.A. con vigencia por el tiempo de la construcción y asegurado mínimo por el 100% de los costos directos Y la garantía hipotecaria contabilizada en el Banco Y la instalación de la valla aprobada por el banco. Para los siguientes desembolsos se debe presentar: Avance de Obra Y Certificado de Ventas Fiduciario cumpliendo el Punto de Equilibrio e Informe de Ventas del constructor en formato del Banco.

NOTA: durante los desembolsos por avance de obra hasta la terminación de la estructura, se debe adjuntar el informe del supervisor técnico independiente sobre la ejecución de la obra de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente y aprobadas en la respectiva licencia, esto para los proyectos cuya licencia de construcción se haya radicado después del 1 de julio de 2017

Terminado el proyecto, constituirá una póliza de Incendio y Terremoto para los inmuebles que queden como garantía del crédito hasta el pago final del mismo.

Cada desembolso se hará de acuerdo al avance de obra y a la presentación del informe de ventas actualizado.

Los sobrecostos que se presenten en el desarrollo del proyecto de construcción deberán ser cubiertos por el constructor o los accionistas de este. Cualquier cambio en los planos o especificaciones de la obra deberán ser consultadas con el Gerente de Cuenta Constructor y/o Perito asignado al proyecto.

El desembolso o utilización de la(s) línea(s) de la aprobación así como su disponibilidad y condiciones, están sujetos a la existencia y vigencia de las garantías y títulos de deuda que respalden la(s) obligación(s) a entera satisfacción del Banco, al mantenimiento en todo momento de las condiciones financieras, patrimoniales y administrativas presentes al momento de la aprobación por parte del deudor, avalistas y codeudores, a que los deudores, avalistas y/o garantes, sus administradores o socios, no estén incluidos en listas preventiva, al mantenimiento de las condiciones de mercado presentes a la fecha del presente documento, a que el inmueble objeto del proyecto no tenga vicios en la titulación, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación de terrorismo, a la ausencia de restricciones de tesorería del Banco y en general, al cumplimiento de los demás requisitos que el banco tenga a bien exigir, así como al cumplimiento regular de las obligaciones asumidas por Grupo Cuarto Constructor S.A.S. frente al Banco.

La presente aprobación, tiene una vigencia hasta septiembre 30 de 2022, vencido el término sin el cumplimiento de las condiciones indicadas, se requerirá la remisión de documentación para la realización de un nuevo análisis.

El crédito se activa con el desembolso del pre operativo.

Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización y seguir siendo su aliado en sus próximos proyectos.

Cordialmente,

Nicolás Vanegas Iregui
Banca Constructor

Bogotá D.C., mayo 23 de 2022

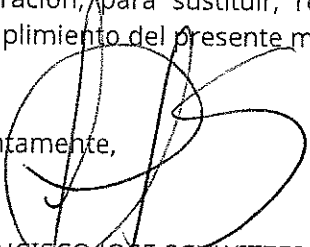
Señores
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Secretaría Distrital del Hábitat
Bogotá D.C.

REF: FIDEICOMISO Q 106-IV

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, quien en su calidad de Representante legal obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera del **FIDEICOMISO Q 106-IV**, Patrimonio Autónomo que figura como propietario inscrito de los Inmuebles ubicados en la Calle 106 # 14-49, Calle 106 No 14-25 de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número: 50N-234638, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, por medio de la presente manifiesto que coadyuvo a la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda resultantes del proyecto de construcción denominado "Q 106-IV" los cuales serán elaborados y presentados por la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR, identificada con el NIT 900.226.424, ante esa Subsecretaría.

El autorizado queda ampliamente facultado para realizar las aclaraciones necesarias, presentar planos topográficos expedidos por topógrafo profesional, para aportar y solicitar pruebas, para realizar todos los tramites concernientes, para notificarse de la Resolución contentiva de la Aclaración, para sustituir, reasumir, recibir y en fin todo lo que considere necesario en cumplimiento del presente mandato y en defensa de nuestros legítimos derechos.

Atentamente,



FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Vocera del Fideicomiso Q 106-IV

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

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	Proyecto Q 106-IV
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO Q 106-IV
Fideicomitente Constituyente	GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.
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 CONSTITUYENTE BENEFICIARIO

BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. (en adelante el FIDEICOMITENTE) tienen planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre unos lotes de terreno ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50N-234638 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

1.2 Que mediante documento privado de fecha 22 de diciembre del 2021, se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO Q 106-IV,

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

(en adelante el FIDEICOMISO), por medio del cual se adelanta el desarrollo del PROYECTO.

1.4 Que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE del FIDEICOMISO Q 106-IV, a través del cual se desarrolla el PROYECTO, es la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.

1.5 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 del PROYECTO.

1.6 El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

1.7 EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula como tal al FIDEICOMISO Q 106-IV, en virtud de la designación que les hace el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con el propósito de que a la terminación del PROYECTO el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 Q106-IV le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.

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

1.9 EL FIDEICOMISO tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, para todos los efectos contractuales denominado EL PROYECTO, en los lotes de terreno descritos en el numeral 1.1 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante la cual los inmuebles le fue transferidos al FIDEICOMISO Q106-IV. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidos por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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. LOS FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE expresamente advierten, 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 del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

1.10 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 CONSTITUYENTE, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO Q 106-IV.

1.11 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

1.12 EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse al FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO Q 106-IV, para

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

quien ostente la calidad de tal, contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.12 En razón a que la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, contrae para con EL BENEFICIARIO DE AREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 reciproco 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 22 de Diciembre del 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 **FIDEICOMISO Q 106-IV**, por parte de **GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. (el "FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE" o el "Beneficiario Condicionado")**. Este último adelanta bajo su propia cuenta y riesgo el Proyecto Inmobiliario denominado Proyecto Q 106-IV (el "Proyecto"), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir una unidad inmobiliaria relacionada en el encabezado de este documento, razón por la cual, mediante la presente carta **INSTRUYO IRREVOCABLEMENTE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("**FIDUCIARIA**" o "**ALIANZA**"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes:

INSTRUCCIONES IRREVOCABLES:

1. Recibir los aportes correspondientes al valor del inmueble de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este contrato. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con **ALIANZA**, los recursos entregados no serán aplicados al **Proyecto**, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (el "**Fondo**") administrado por la **FIDUCIARIA**.
3. Poner a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 Constituyente** se tendrá como **Beneficiario Condicionado** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las **Condiciones**.
4. Las **Condiciones** a ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE dentro del término dispuesto en el **Contrato** son:
 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.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

2. La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO y sus correspondientes contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Para efectos de la acreditación de la condición de que trata el presente numeral, no se tendrán en cuenta las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se haya reservado para sí, ni aquellas unidades inmobiliarias que se darán a los fideicomitentes del FIDEICOMISO Q106-IV como retribución por el aporte que los mismos realizaron de los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO.
3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
4. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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, 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.
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. La entrega a ALIANZA de los certificados de tradición de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N- 234638 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, en los cuales la titularidad jurídica de dichos bienes se encuentre en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO Q106-IV. La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a treinta (30) días anteriores a su entrega a la FIDUCIARIA.
10. La entrega de un estudio de títulos sobre los inmuebles en los cuales se desarrollará el PROYECTO, elaborado por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre los mismos 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA.
11. Que quienes ostenten la condición de fideicomitentes y beneficiarios en el FIDEICOMISO Q106-IV hagan entrega a ALIANZA de una comunicación en la cual irrevocablemente la instruyan a transferir los derechos fiduciarios o la titularidad de los inmuebles exclusivamente al presente FIDEICOMISO antes de la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal, y se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO Q106-IV, ni a impartir instrucciones a la FIDUCIARIA con el fin de que esta última como vocera y administradora del mismo adelante gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato, o en su defecto, que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE del FIDEICOMISO que por este acto se constituye, sea a su turno el único y exclusivo titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO Q106-IV, y por ende su único fideicomitente y beneficiario de acuerdo con los registros que ALIANZA tenga

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

dispuestos para tal fin. En ambos casos, será necesario para acreditar el cumplimiento de la condición de que trata el presente numeral, que los fideicomitentes del FIDEICOMISO Q106-IV se encuentren registrados como BENEFICIARIOS DE ÁREA en el FIDEICOMISO.

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

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

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

7. El Fideicomitente Constituyente 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 veinte (20) meses contados a partir de la fecha de celebración del Contrato constitutivo del Fideicomiso Q 106-IV.

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 CONSTITUYENTE el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.

12. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por los FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 el treinta por ciento (30%) del valor recaudado, 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 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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

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 realice la apertura de 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 CONSTITUYENTE, 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 CONSTITUYENTE 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.

QUINTA: Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del **Proyecto** será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 CONSTITUYENTE.

Conforme a lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, esto es, la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S., 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 CONSTITUYENTE 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 sí se cumplen las Condiciones, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Beneficiario Condicionado. (iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Beneficiario Condicionado, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Beneficiario Condicionado, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

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 CONSTITUYENTE.

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 CONSTITUYENTE, 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 CONSTITUYENTE 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 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 CONSTITUYENTE, 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 CONSTITUYENTE, copia del Contrato y de la presente Carta de Instrucciones.

SEGUNDA PARTE

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA DEL FIDEICOMISO Q 106-IV

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 Q 106-IV. 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 Q106-IV, 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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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, 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 CONSTITUYENTE se ha obligado a destinar los recursos que les sean entregados por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

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

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA

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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

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 del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

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

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

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

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO Q106-IV, es de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 CONSTITUYENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO Q106-IV, por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y por EL BENEFICIARIO DE AREA o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, (iii) y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la fecha y notaría que informen el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA, de acuerdo con lo previsto en este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE AREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO Q 106-IV 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 CONSTITUYENTE 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 CONSTITUYENTE y del BENEFICIARIO DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL BENEFICIARIO DE AREA por la prórroga que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

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 CONSTITUYENTE dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección del BENEFICIARIO DE AREA, señalada en la primera hoja de este documento.

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

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, huelga del personal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 CONSTITUYENTE, 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 Q 106-IV 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 Q 106-IV, 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 CONSTITUYENTE de la boleta de entrada a registro, en todo caso desde el BENEFICIARIO DE AREA desde ya autoriza al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE informará al BENEFICIARIO DE AREA el total de los gastos en los que incurrió con

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

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 CONSTITUYENTE, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO un sanción equivalente al _____ del valor del inmueble.

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

PARAGRAFO SEXTO: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 CONSTITUYENTE 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 CONSTITUYENTE al BENEFICIARIO DE AREA en la fecha indicada por aquellos 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 el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

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 CONSTITUYENTE, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

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

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 CONSTITUYENTE 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 BENEFICIARIO DE ÁREA, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

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 CONSTITUYENTE 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 íntegramente por EL BENEFICIARIO DE AREA, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 del 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 el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 CONSTITUYENTE 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:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

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 CONSTITUYENTE 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.

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 CONSTITUYENTE / BENEFICIARIO DE ÁREA 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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

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:

- 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 este. 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**

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

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 la sociedad GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S., 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 el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 CONSTITUYENTE. 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 CONSTITUYENTE 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 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 período semestral calendario.
8. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mi 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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

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 CONSTITUYENTE hayan 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 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 CONSTITUYENTE 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 al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE respecto de la mora del BENEFICIARIO DE AREA, y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE tendrán plena potestad de decidir si reanudan 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 Estado Unidos de América.
- Cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta de manera expresa y escrita su intención de desistimiento al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

- La muerte del BENEFICIARIO DE AREA, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en el párrafo 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 al porcentaje establecido en el párrafo segundo de esta cláusula, 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 realizar la mencionada devolución, ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que se entienda que el BENEFICIARIO DE ÁREA desiste de su vinculación conforme a esta cláusula, salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del BENEFICIARIO DE ÁREA, este último autoriza a que se le descuenta el treinta por ciento (30%) del valor de sus aportes, por concepto del ejercicio del derecho a desistir de su vinculación, y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del BENEFICIARIO DE ÁREA el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que acaezca el evento bajo el cual se entienda que existe un desistimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA.

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del FIDEICOMITENTE 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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

mi(nuestro) nombre en el Fondo Abierto Alianza, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

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

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente EL BENEFICIARIO DE AREA y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al 10% del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

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

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 22 de diciembre del 2021 (el "Contrato de Fiducia"), del cual declaro haber recibido una copia, Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO Q 106-IV.

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 de la conformidad con lo establecido en la etapa operativa del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO Q 106-IV.**
- **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.**

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO Q 106 IV

- 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 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 CONSTITUYENTE 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 del 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.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

TAG_TERCERO_NOMBRE

TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICA
CION

LOS FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

LA FIDUCIARIA.

XXXXXXXXXXXX
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

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 informen el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE al BENEFICIARIO DE ÁREA.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 Q 106-IV.

DURACIÓN PERIODO OPERATIVO: veintidós (22) meses, contados a partir de la fecha de obtención de las condiciones de giro pactadas en el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO Q 106-IV.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL
FIDEICOMISO Q 106 IV**

Direcciones para notificaciones:

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

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE: Carrera 16 No. 93ª-36, Bogotá D.C.

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

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

LA FIDUCIARIA,

XXXXXXXXXXXXXXXX

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL (LOS) BENEFICIARIO DE AREA

TAG_TERCERO_NOMBRE

TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICA
CION

LOS FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CARÁTULA

1	<u>La Fiduciaria</u>	<p>Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por Juan Carlos Castilla Martínez mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá obrando en su calidad de Suplente del presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia</p> <table border="1"> <tr> <td><u>Dirección</u></td> <td><u>Carrera 15 #82-99</u></td> <td><u>Ciudad</u></td> <td><u>Bogotá</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Correo Electrónico</u></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	<u>Dirección</u>	<u>Carrera 15 #82-99</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Bogotá</u>	<u>Correo Electrónico</u>			
<u>Dirección</u>	<u>Carrera 15 #82-99</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Bogotá</u>							
<u>Correo Electrónico</u>										
2	<u>El Fideicomitente Constituyente</u>	<p>Grupo Quarto Constructor S.A.S. identificada con NIT., representada en este acto por Gastón Alberto Gámez Bulla, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 80.504.503 de Bogotá D.C., obrando en su calidad de Representante Legal tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá</p> <table border="1"> <tr> <td><u>Dirección</u></td> <td><u>Cra 16 No. 93ª-36 oficina 404</u></td> <td><u>Ciudad</u></td> <td><u>Bogotá</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Correo Electrónico</u></td> <td colspan="2"><u>gastongamez@gquarto.com</u></td> </tr> </table>	<u>Dirección</u>	<u>Cra 16 No. 93ª-36 oficina 404</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Bogotá</u>	<u>Correo Electrónico</u>		<u>gastongamez@gquarto.com</u>	
<u>Dirección</u>	<u>Cra 16 No. 93ª-36 oficina 404</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Bogotá</u>							
<u>Correo Electrónico</u>		<u>gastongamez@gquarto.com</u>								
6	<u>Proyecto</u>	<p>Proyecto inmobiliario que estará conformado, por veintitrés (23) unidades inmobiliarias de (Apartamentos)</p> <p>Los cuáles serán distribuidos y comercializados en una (1) etapas así</p> <p>ETAPA 1: veintitrés (23) (Apartamentos).</p>								
7	<u>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</u>	<p>ETAPA 1: seis (6) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por una (1) veces por el mismo tiempo.</p>								
8	<u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u>	<p>Se encuentra señalado en el párrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los ACUERDOS DE ADHESIÓN</p>								
9	<u>Clausulas limitativas a los derechos de los FIDEICOMITENTES y ADQUIRIENTES ADHERENTES</u>	<ol style="list-style-type: none"> <u>Clausula Octava – numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</u> <u>Clausula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del Fideicomitente Constituyente/ Responsables Del Proyecto)</u> <u>Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u> <u>Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u> <u>Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)</u> 								

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CONSIDERACIONES

PRIMERO. ESQUEMA FIDUCIARIO. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

A. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** llevará a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

SEGUNDO. Que por lo anterior, la **FIDUCIARIA** recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y entregará dichos recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** descritas en el presente contrato, para que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrolle el **PROYECTO**.

TERCERO. ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** frente a la magnitud del proyecto encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la **FIDUCIARIA**.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA.DEFINICIONES

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

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

- 1. ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del **FIDEICOMITENTE**, responsable junto con **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 2. ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del **PROYECTO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán veintitrés (23) unidades inmobiliarias de Apartamentos que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso y se deriven del desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.
- 1.5. **ACUERDO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y los terceros interesados en adherirse al **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que será suscrito manuscrita, mecánica o digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la **SECCIÓN I** y la **SECCIÓN II**, según dichos términos se definen a continuación:
 - 1.5.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** y es el documento en virtud del cual **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO**, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el(los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** indicado(s) en el respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN** a adquirir por parte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las **DISPOSICIONES** del **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este **CONTRATO** y en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** podrá disponer de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
 - 1.5.2. **SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se compromete a construir, entregar y transferir al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el (los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**.
- 1.6. **ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de **VINCULACIÓN** en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO**, quienes se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el **FONDO**, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los **ACUERDOS ADHESIÓN**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el(los) respectivo **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.
- 1.7. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA**, es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que aportan los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el encargo fiduciario a su nombre en el **FONDO**. Por el contrario, si las referidas **CONDICIONES DE GIRO** no se cumplen en los términos de este **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.8. **BENEFICIARIO:** Es(Son) el(los) mismo(s) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- .9. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que, en virtud de la celebración del respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**. Queda entendido que dicho registro como **BENEFICIARIO DE ÁREA** se llevará a cabo siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
- .10. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, con la finalidad de que éste de inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.
- .11. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto es el único responsable de la construcción y por lo 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 tal razón son del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente contrato fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**
- .12. **CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- .13. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos y bienes, que se encuentren en el **FIDEICOMISO** al momento de proceder con la liquidación de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO**.
- .14. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- .15. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE POSTCONSTRUCTIVA**, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** donde conste que se la obra se ejecutó en su totalidad.. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- .16. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la **FASE CONSTRUCTIVA** de cada una de las etapas del **PROYECTO** e irá hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- .17. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará **FIDEICOMISO Q106-IV**.
- .18. **FIDEICOMITENTE(S) CONSTITUYENTE(ES):** Se denominarán así en el presente contrato a la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) que se encuentra identificadas en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.
- .19. **FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del **PROYECTO** y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**, se tendrán por tales al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/**, en las proporciones enunciadas en las correspondientes definiciones.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.20. **FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.21. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.22. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del **PROYECTO**, así como la coordinación general de éste.
- 1.23. **INMUEBLE(S):** Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, identificados con los Folio de Matricula Inmobiliaria Número 50N- 234638 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ubicado en la Calle 106 No. 14-49, de propiedad / del señor **JAIME DE JESUS GRANADA BEDOYA**, quien transferirá el **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLE DEL PROYECTO**, de acuerdo a la promesa de compraventa celebrada entre ellos, sin participación ni injerencia de la **FIDUCIARIA**, por lo cual las obligaciones allí contenidas solo son vinculantes para las partes de dicho contrato.
- 1.24. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, 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. La designación de dicho **INTERVENTOR** es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**. **ALIANZA** 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; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por **LA FIDUCIARIA**, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.
- 1.25. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado Q106-IV, sobre los **INMUEBLES**, cuyas características generales del **PROYECTO**, definidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.
- No obstante, la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del **PROYECTO**, ello con las debidas autorizaciones.
- 1.26. **RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Es **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- .27. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO realizará la transferencia jurídica del PROYECTO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, durante la FASE CONSTRUCTIVA conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a (*beneficio de área*).

Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los recursos serán considerados como un aporte al FIDEICOMISO junto con los rendimientos que dichos recursos hayan producido.

- .28. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la FIDUCIARIA para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La FIDUCIARIA, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

- .29. **BENEFICIARIO DE PAGO:** Es el señor JAIME DE JESUS GRANADA BEDOYA, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.543.920, quien será **BENEFICIARIO DE PAGO** de la suma que instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLE DEL PROYECTO, en virtud del aporte que éste realice por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLE DEL PROYECTO, en consonancia con la promesa de compraventa suscrita entre ellos. Es entendido que dicha promesa se realizó sin la participación e injerencia de la FIDUCIARIA, motivo por el cual las obligaciones emanadas de la misma son vinculantes para sus partes y por tal motivo, la FIDUCIARIA no se encuentra obligada a cumplir con lo establecido en dicha promesa y su gestión se circunscribirá a realizar los giros en favor del **BENEFICIARIO DE PAGO** conforme a las instrucciones del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLE DEL PROYECTO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta la concurrencia de los mismos, de acuerdo a la factibilidad del PROYECTO entregada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLE DEL PROYECTO, y siempre que el flujo de caja del PROYECTO lo permita. El mencionado beneficio de pago requerirá visto bueno del INTERVENTOR, conforme a los términos establecidos en el presente CONTRATO.

SEGUNDA.MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1 El desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del FIDEICOMISO sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES o del mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 El(los) FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) 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 (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con 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(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente **CONTRATO**; (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) 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, conforme a dichas licencias y permisos ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) 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(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) 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 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 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 él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente **CONTRATO** no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.
- 2.4 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 del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5 El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió 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 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.
- 2.6 En el evento en que el **CONSTITUYENTE** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La **FIDUCIARIA** realizó entrevista al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.

- 2.9 La FIDUCIARIA mediante la suscripción de este CONTRATO manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este CONTRATO, el ACUERDO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.10 Las PARTES declaran con la suscripción del presente CONTRATO que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción" y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del CONTRATO.
- 2.11 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede 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
- 2.12 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO con la suscripción del presente contrato declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO con la suscripción del presente contrato asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el ADMINISTRADOR DE CUENTA o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por él, en consecuencia el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO mediante el presente contrato nombra como ADMINISTRADOR DE CUENTA a: GASTÓN ALBERTO GÁMEZ BULLA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D. C, identificado con cédula de ciudadanía número 80.504.503, con correo electrónico gastongamez@qquarto.com y número de celular 3108805496 y CARLOS JAVIER TABOADA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D. C, identificado con cédula de ciudadanía número 79.523.005, con correo electrónico jtaboada@qquarto.com y número de celular 3102149475 y declara que los mismos son de su entera confianza.
- 2.15 La FIDUCIARIA mediante la suscripción de este CONTRATO manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este CONTRATO, el ACUERDO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.16 El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO manifiesta que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES del quien los puede consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.17 Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la FIDUCIARIA recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

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**. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO**

CUARTA.OBJETO DEL CONTRATO

El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, y 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 o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**. Así mismo reciba administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.
3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE** que lo conforme, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, los recursos del **FIDEICOMISO** así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transfiera a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** (Beneficio de área), los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **ACUERDO DE ADHESIÓN** respectivo.
6. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y si hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO**, dentro de los plazos previstos en el presente **CONTRATO**, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

ADQUIRIENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO declara que como el desarrollo del **PROYECTO** estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, individualmente considerada, ni como vocera del **FIDEICOMISO** que por el presente documento se constituye, responderán por la ejecución del **PROYECTO**, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar **EL PROYECTO**, tales como pero sin limitación a: (i) Estudios de factibilidad del **PROYECTO**, presupuesto, flujo de caja; (i) Estudios técnicos; (ii) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales; (iii) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados; (iv) Programa general del **PROYECTO**; (v) Estructuración financiera del **PROYECTO**; (v) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación; (vi) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra; (vii) Reglamento de Propiedad Horizontal; (viii) Contratos o subcontratos suscritos con terceros; (ix) Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o los fideicomisos que administra y que se encuentren relacionados con el **PROYECTO** adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Aspectos Excluidos Del Objeto: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de **ALIANZA** como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes: (i) Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la **FIDUCIARIA** adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que **ALIANZA** no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los **FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos; (ii) Adelantar, directamente o por interpuesta persona el diseño, la supervisión técnica o administrativa, comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**; (iii) La administración física del **ACTIVO**, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc y (iv) Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o intervinientes en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes del presente contrato, según sus respectivas calidades, tienen diferente injerencia en el presente contrato de fiducia, y sus obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera conjunta.

QUINTA.CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de **ALIANZA**, la suma de quinientos mil pesos Moneda Legal Colombiana (\$500.000), los cuales la **FIDUCIARIA** declara recibidos a entera satisfacción con destino al **FIDEICOMISO**.

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**/transferirá a título de fiducia mercantil a favor del **FIDEICOMISO**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-234638 de la Oficina

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cédula catastral No. AAA0102FOXR, ubicado en la Calle 106 No. 14-49 cuyos linderos y cabida son los expresados a continuación.

LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE DE TERRENO #4 DE LA MANZANA 34 DE LA URBANIZACION LOS MOLINOS CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 800MTS2 Y LA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS EN EL EXISTENTE Y LINDA; POR EL NORTE EN EXTENSION DE 16.00MTS CON LA CALLE106 DE LA NOMENCLATURA; POR EL SUR: EN EXTENSION DE 16.00MTS CON EL LOTE #12 DE LA MISMA MANZANA 34; POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 50.00MTS CON LOS LOTES #S 5 6 Y 7 DE LA MISMA MANZANA 34; Y POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 50.00MTS CON EL LOTE #3 DE LA MISMA MANZANA 34

5.1 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 CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA.

5.2 **SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.** EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO mediante el presente contrato se han obligado al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas los fideicomitentes / EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que / EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

PARÁGRAFO PRIMERO: AL PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) Los bienes y recursos que transfiera y entregue EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, (ii) Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** al **FONDO**, bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** durante **LA FASE CONSTRUCTIVA**, (iv) Los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**. y (v) Los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para todos los efectos, los recursos dinerarios se entienden como bienes asociados al **FIDEICOMISO** hasta tanto la **FIDUCIARIA**: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO TERCERO: En desarrollo de lo anterior, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo LAFT sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO CUARTO: Adicionalmente, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se constituye se verá incrementado con el(los) bien(es) inmueble(s) en el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**. La transferencia de dicho(s) inmueble(s) al **FIDEICOMISO**, debe ser irrevocable y sin limitaciones que impidan la posterior transferencia de las unidades y estar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente **CONTRATO**.

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

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

PARÁGRAFO SEPTIMO: También formarán parte del **FIDEICOMISO** las mejoras que se efectúen en los **INMUEBLES** y en general la construcción del **PROYECTO** por parte de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, conforme a lo previsto en este contrato.

PARÁGRAFO OCTAVO: **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos y en general por la construcción del **PROYECTO** ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que será el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y con la construcción del **PROYECTO**. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al **TITULO JURIDICO** establecido en el presente contrato los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO NOVENO: **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO** transferirá el inmueble a título de adición en fiducia mercantil o cualquier otro título traslativo del dominio, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causado y liquidado a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de **/ EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública, igualmente, transferirá el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose **/ EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

SEXTA.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 Q106-IV**, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** ni de los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS, 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.

SÉPTIMA.CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el patrimonio autónomo que por este acto se constituye, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato/, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ //FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** instruye a **ALIANZA** para que le entregue a favor del el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

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

7.3. TERMINACION.

ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

El contrato de comodato tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil. El contrato de comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de las unidades resultantes del proyecto, por el hecho de la transferencia de dominio a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y su respectiva entrega material por parte del **COMODATARIO**.

OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

El **PROYECTO** será desarrollado mediante dos fases: i) **PRE CONSTRUCTIVA**; ii) **FASE CONSTRUCTIVA** y iii) **FASE POSTCONSTRUCTIVA** cuyas finalidades se indican a continuación:

8.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: Tiene por finalidad la recepción de los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** deberán suscribir los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** en los que se designe al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** y en el evento en que éste acredite a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; dichos recursos serán entregados a su favor. Las **CONDICIONES DE GIRO**, se entenderán acreditadas una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

Este periodo comprende la elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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 los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del **PROYECTO**.

<u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u>	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior podrá realizarse con alguna de las siguientes opciones: la transferencia al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o a través de un vehículo en el cual el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO sea el controlante
	La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA .
	La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO , con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA 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 los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRENTES ADHERENTES .
	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO .
	La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

<p>Condiciones Técnicas:</p>	<p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>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.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, y certificada por el INTERVENTOR.</p> <p>La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, 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 de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.</p>
<p>Condiciones Financieras</p>	<p><i>ACUERDOS DE ADHESIÓN cuyos compromisos de pago que equivalgan a un porcentaje de sesenta y cuatro por ciento (64 %) de las unidades privadas del PROYECTO</i>, junto con sus correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO se haya reservado para sí. El referido <i>porcentaje</i> ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p> <p>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; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un patrimonio autónomo que esté debidamente constituido en Colombia conforme a la normatividad aplicable, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho patrimonio autónomo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iv) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO al fideicomiso; y/o (v) la entrega de una certificación del representante legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y su revisor fiscal declarando de la existencia de los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto.</p>
	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los ACUERDOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición</p>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Otros	financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus ACUERDOS DE ADHESIÓN .
	La designación del INTERVENTOR del PROYECTO .
	Que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO .

PARÁGRAFO PRIMERO. Durante este periodo **ALIANZA** podrá poner a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos propios que éste ha aportado al **FIDEICOMISO** con destino al **PROYECTO**, para lo cual bastará la simple instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**, dentro de los plazos previstos en la caratula del presente contrato, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de éstos los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar y serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha del vencimiento indicado y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** entregará al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**, (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación y (iii) **ALIANZA** procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO CUARTO: Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados

PARÁGRAFO QUINTO: En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, 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** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** podrán optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Por el contrario, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al **ACUERDO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

8.2. FASE CONSTRUCTIVA: Se inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las **CONDICIONES DE GIRO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** registrará como **ADQUIRIENTES ADHERENTES** de la **FASE CONSTRUCTIVA** a los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que hayan suscrito o suscriban los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** y a partir de dicho momento el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** podrá acceder a los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

A partir de la iniciación de este período, **ALIANZA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, para la cancelación de la totalidad de los costos del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR**. Los recursos serán entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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**, 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 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 CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del **INTERVENTOR**.

Los giros que sean instruidos a **ALIANZA** por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por **ALIANZA** mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, el cual podrá ser tramitado y aprobado por el **"ADMINISTRADOR DE CUENTA"** a través de la plataforma Mi Fiducia.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO 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 www.alianzaenlinea.com.co, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada según el acuerdo de niveles de servicio o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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** y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la **FIDUCIARIA** informará al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**. 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 CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** para su respectiva corrección.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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 CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, 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.

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO. El cual será prorrogado por una (1) sola vez por un término de ocho (8) meses adicionales.

NOVENA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.

Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato son durante toda la vigencia del CONTRATO, particular las siguientes:

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc. , incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Igualmente, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /RESPONSABLES DEL PROYECTO se obliga a asumir todos los costos y

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre de 2021.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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 los aspectos aquí señalados.

2. Informar, definir y cumplir a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO**.
3. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) 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; ii) 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 adiciónen y iii) 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.
4. 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, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, 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; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y como beneficiario al **FIDEICOMISO**.
5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
En desarrollo de esta obligación deberá 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.
6. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la **FIDUCIARIA**, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al **PROYECTO** a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que **ALIANZA** remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO**, esto es 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 o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.
7. Entregar a la **FIDUCIARIA**, los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos, en caso de que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
8. Remitir a **ALIANZA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
9. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, 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,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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 la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** o la **FASE CONSTRUCTIVA**. (iv) Entregar a **ALIANZA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** según corresponda, (v) entregar copia del presente **CONTRATO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.

10. Suministrar por intermedio del **INTERVENTOR** o de manera directa **mensualmente/trimestralmente a ALIANZA y a los ADQUIRIENTES ADHERENTES** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
11. Reportar mensualmente por escrito a **ALIANZA** las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del **FIDEICOMISO**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, con el fin de legalizar los anticipos entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados
12. Abstenerse de recibir de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**, por lo tanto, queda expresamente prohibido al **CONSTITUYENTE** recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
13. Instruir a **ALIANZA** la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del **PROYECTO**, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruya el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
14. Simultáneamente, con el momento en que **ALIANZA** proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO** sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
15. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO** desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **ACUERDO DE ADHESION** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
Teniendo en cuenta que es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, éste se obliga a 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 se obliga a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** responderá por actos propios en contra de los bienes del **FIDEICOMISO**.
16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** 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**.
18. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE// RESPONSABLES DEL PROYECTO y su Revisor Fiscal.

19. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
- Suscribir el anexo único.
 - Designar al ADMINISTRADOR DE CUENTA mediante el presente contrato y posteriormente, en caso de que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante ALIANZA indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como ADMINISTRADOR DE CUENTA desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.
 - Adelantar directamente, por medio del ADMINISTRADOR DE CUENTA o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para las plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
 - Designar ante ALIANZA el ADMINISTRADOR DE CUENTA conforme lo establecido en el presente contrato.
20. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "ADMINISTRADOR DE CUENTA" desde el Portal Mi Fiducia, 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.alianzaenlinea.com.co). El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO adquiere la obligación de informar estos accesos al INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO en desarrollo del presente contrato.

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá:

- 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, incluyendo el usuario del INTERVENTOR.
 - 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 CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
21. Indicar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO, en cumplimiento del ACUERDO DE ADHESIÓN que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES suscriba. Igualmente, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

RESPONSABLES DEL PROYECTO, deberá informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

22. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
23. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
24. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA** recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
25. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO** y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
26. Actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la **FIDUCIARIA** según lo previsto en este contrato. La **FIDUCIARIA** se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.
27. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
28. De manera simultánea a la entrega a la **FIDUCIARIA** de los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**.
29. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, las obligaciones que contraiga el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudiesen causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
30. Informar a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los **ACUERDOS DE ADHESION** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
31. Entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley **FATCA** y los derivados de las obligaciones con la **OCDE** para **CRS**, la cual será reportada en los términos exigidos por la **DIAN** para remitir la información al **IRS** en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
32. Suministrar 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 para los negocios del Grupo 3 de **NIIF**, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de **NIIF** grupo 1 o Grupo 2-**Pymes**. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
33. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios reheditorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del **PROYECTO**.
34. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente **CONTRATO**.
35. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los ADQUIRENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
36. 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.
 37. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
 38. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.
 39. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los ADQUIRENTES ADHERENTES que se lo soliciten.
 40. Efectuar la entrega definitiva de la ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO a los ADQUIRENTES ADHERENTES en los ACUERDOS DE ADHESIÓN correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del PROYECTO.
 41. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
 42. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 43. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIRENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIRENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
 44. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
 45. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a los ADQUIRENTES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIRENTE ADHERENTE.
 46. 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 CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO 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.
 47. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRENTES ADHERENTES respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.
 48. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
 49. 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.

50. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.
51. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.
52. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
53. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, en los casos en que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplie o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
4. Constituir como vocera del **FIDEICOMISO** hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Recibir con destino al **FIDEICOMISO** los recursos provenientes del crédito constructor que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** obtenga o trámite a nombre del **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso **ALIANZA** podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco al **FIDEICOMITENTE**, por razones de eficiencia y costos.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

6. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** sobre el bien fideicomitado.
7. 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 CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITANTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**:
 - a) Comisiones de la **FIDUCIARIA**.
 - b) Giros ordenados por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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.
 - d) Atención de costos y gastos del **FIDEICOMISO**
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
9. 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 inmobiliaria a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el respectivo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
11. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **ALIANZA**, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - **DIAN** lo solicite.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 11.1 Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLE DEL PROYECTO las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento o incumplimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o incumplimiento, o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **ADQUIRIENTES ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.3 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- 11.4 Mantener a disposición de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este **CONTRATO** o su prórroga y no se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** por la inversión de los recursos en dicho **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. b) Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el **CONSTITUYENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **CONSTITUYENTE**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.
- 11.5 En el momento que la **FIDUCIARIA** haga entrega al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** por haberse cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** informará a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
- 11.6 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 CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
- 11.7 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitados, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto hará responsable al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- 11.8 Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE// RESPONSABLES DEL PROYECTO, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
- 11.9 Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.10 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.
- 11.11 Informar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO 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.
- 11.12 Invertir, durante toda la vigencia del CONTRATO las sumas entregadas por los ADQUIRENTES ADHERENTES y las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los términos y condiciones establecidos en los FONDOS administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y a los ADQUIRENTES ADHERENTES en la página web www.alianza.com.co.
- 11.13 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 los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; 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 CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
- 11.14 Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES semanalmente en un archivo de Excel o cualquier medio tecnológico
- 11.15 Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ADQUIRENTES ADHERENTES en la FASE PRECONSTRUCTIVA en un archivo de Excel.
- 11.16 Remitir a los ADQUIRENTES ADHERENTES 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.
- 11.17 Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de las ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que no hayan surtido el proceso de VINCULACIÓN de la FIDUCIARIA o que como resultado del proceso de VINCULACIÓN la FIDUCIARIA objetivamente decida no proceder con la VINCULACIÓN del tercero adquirente de LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.
- 11.18 Enviar mensualmente o permitir el acceso a dicha información a través de un portal tecnológico, al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES a la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 11.19 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO y 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, así como presentar la rendición final de cuentas al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el quien ostente

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

la calidad de FIDEICOMITENTE en el presente CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

- 11.20 Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al ADQUIRIENTE ADHERENTE un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el FONDO durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del FONDO.
- 11.21 Enviar al ADQUIRIENTE ADHERENTE cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato fiduciario y remitir a cada ADQUIRIENTE ADHERENTE vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pomenorizada acerca del desempeño del FONDO de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con 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.
- 11.22 La FIDUCIARIA en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 11.23 La FIDUCIARIA identificará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO y a los ADQUIRENTES ADHERENTES, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y los ADQUIRENTES ADHERENTES, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 11.24 La FIDUCIARIA velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el presente CONTRATO. La FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
- 11.25 La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la FIDUCIARIA podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La FIDUCIARIA está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
- 11.26 La FIDUCIARIA conservará la información del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO y los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 11.27 Realizar una capacitación a los funcionarios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del PROYECTO por parte de los ADQUIRENTES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, previo proceso del VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES ADHERENTES.
- 11.28 Remitir al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, una relación de los cheques entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el FIDEICOMITENTE

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.

- 11.29 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento o incumplimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el respectivo ADQUIRIENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.30 Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.31 Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA.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. Descotar 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, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente CONTRATO.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente CONTRATO por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la FIDUCIARIA o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este CONTRATO, dicha terminación operará respecto del FIDEICOMITENTE que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la FIDUCIARIA.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

9. Solicitar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARAIGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de LA FIDUCIARIA para ejercer sus derechos frente a los **FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de LA FIDUCIARIA a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

DÉCIMA TERCERA.
DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE:

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMITENTES /RESPONSABLES DEL PROYECTO**, tendrá derecho a:

1. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a que la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA, le sean entregados los recursos que queden en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del FIDEICOMISO.
2. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
3. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
4. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a 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.
5. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitados a la terminación del **FIDEICOMISO**, conforme a lo establecido en este **CONTRATO**.
6. Los demás derechos establecidos en este **CONTRATO** y en la Ley.
7. Antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, podrá solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.

LOS **ADQUIRIENTES ADHERENTES** 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 transferencia del **ACTIVO INMOBILIARIO**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los ADQUIRENTES ADHERENTES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO durante la FASE CONSTRUCTIVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTES ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el ACUERDO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTES ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO y ALIANZA.

PARÁGRAFO TERCERO: En los ACUERDOS DE ADHESION deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTES ADHERENTES de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

Las obligaciones que por el presente contrato contrae la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Además de lo previsto en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta del presente contrato, la FIDUCIARIA no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del PROYECTO se requieran para su ejecución, ni del pago de los impuestos y demás conceptos que por el licenciamiento se generen, todo lo cual es responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La FIDUCIARIA no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la FIDUCIARIA en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO es el concedor y experto en la comercialización del proyecto, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas presenciales o por medio de cualquier medio tecnológico ; la FIDUCIARIA delega la función realización de las entrevistas al personal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 11.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

PARÁGRAFO TERCERO. La responsabilidad de LA FIDUCIARIA se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA no contraerá responsabilidad por los términos y condiciones bajo los cuales el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** celebra cualquier documento adicional que suscriba con los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichos documentos, ni los conoce con anterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**

ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO Q106-IV, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA
- 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 o comercialización 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 los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sea entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía hipotecaria y/ mobiliaria que puede prestar el presente FIDEICOMISO en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo
- La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el FONDO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del PROYECTO.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
- Verificar el destino final que EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO dé a los recursos recibidos de los ADQUIRENTES ADHERENTES una vez sean entregadas a éste en la FASE CONSTRUCTIVA.
- Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

Los BENEFICIARIOS son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO, respecto de los activos aportados por cada uno de ellos durante dicha fase.

Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

Quienes suscribieron **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la FIDUCIARIA. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir el ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, respecto de los recursos que queden en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y el FIDEICOMISO, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO., Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CESIONES:

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las **PARTES** y, por tanto, una vez perfeccionado el presente **CONTRATO**, este podrá cederse, previa autorización escrita de la parte cedida, los **ADQUIRENTES ADHERENTES**. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO/** instruyan a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los **ADQUIRENTES ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, el, **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario 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. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de **ALIANZA** para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO** o del responsable del desarrollo del **PROYECTO**, deberán contar con la aprobación previa de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** durante cualquier fase del **PROYECTO**, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el **PROYECTO**, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del **BANCO** o **ENTIDAD CREDITICIA** mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO** y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de **ACUERDOS DE ADHESION**.

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 **ADQUIRENTES ADHERENTES**, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, **ALIANZA** 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, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.

En todo caso, cuando la cesión sea respecto del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/**, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y **VINCULACIÓN** establecido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo **SARLAFT** de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/** se podrá realizar si no cuenta con aprobación previa y expresa de la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES.

ADQUIRIENTES ADHERENTES: Serán aquellas personas que suscriban el **ACUERDO DE ADHESIÓN** y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al **FIDEICOMISO** y en virtud de lo cual adquirían el derecho a que les sea transferido, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO**, el derecho de dominio sobre la **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE 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 **ACUERDO DE ADHESIÓN**

16.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo 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 **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** objeto del respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**, una vez haya culminado la construcción del **PROYECTO**, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar 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 **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en el **FONDO**, 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 de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** podrá contactarse con el 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.
7. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la **FASE PRECONSTRUCTIVA** sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
8. A que durante la **FASE CONSTRUCTIVA** se registren en el **FIDEICOMISO** como **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
9. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I de Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la **FIDUCIARIA** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.

LOS **ADQUIRENTE ADHERENTES** 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 transferencia del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **ADQUIRENTE ADHERENTES** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO** ni en los excedentes del **FIDEICOMISO** durante la **FASE CONSTRUCTIVA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTE ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el ACUERDO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTE ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE// RESPONSABLES DEL PROYECTO y ALIANZA.

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRIENTES ADHERENTES:

1. Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el ACUERDO DE ADHESIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO como consecuencia de la prohibición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del ACUERDO DE ADHESIÓN constituido.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del ACUERDO DE ADHESIÓN.
6. 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.
7. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y el ADQUIRENTE ADHERENTE.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el ADQUIRENTE ADHERENTE desista de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de cada uno de los ACUERDOS DE ADHESIÓN que suscriban los ADQUIRIENTES ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el ADQUIRENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, en cada FASE del FIDEICOMISO según corresponda, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los ACUERDOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y el ADQUIRIENTES ADHERENTES, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia.

Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en virtud de lo establecido en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan con lo aquí previsto o con los pagos acordados con el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumirán como sanción a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** la suma establecida en la cláusula **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** pactada en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente **CONSTITUYENTE** y el **ADQUIRIENTES ADHERENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia, previo descuento de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo a que haya lugar, suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento indicado anteriormente, serán puestos a disposición del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** durante la vigencia de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA**, conforme los plazos dispuestos en el reglamento del **FONDO** contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y durante la vigencia de la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme los plazos dispuestos en el reglamento del **FONDO** contados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**, serán para el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, después de pagar los pasivos del **FIDEICOMISO**, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del **FIDEICOMISO** y haber cancelado la remuneración y los demás gastos del **Fideicomiso** y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, así:

A. POR LA ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagadera el mes de la firma del presente contrato de fiducia. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

B. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. 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.

C. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se cobrará una comisión correspondiente a cuarenta y cinco millones de pesos (\$45.000.000) en cuotas mensuales. Esta comisión cubre hasta cincuenta (50) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de veinte mil pesos M/cte (\$20.000) si se hace vía ACH o cheque.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de SEIL MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
- Una suma equivalente a cero puntos cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** esta comisión estará a cargo del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que solicite su registro como tal en el **FIDEICOMISO**.
- Pasados dos (2) meses desde el momento de pago de la última cuota de comisión establecida para la FASE CONSTRUCTIVA, se cobrará una comisión de un (1) salario mínimo mensual legal vigente, hasta la liquidación del FIDEICOMISO

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. 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 cinco (5) salarios mínimo legales mensuales vigentes. 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.

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

PARÁGRAFO QUINTO. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES

PARAGRAFO SEXTO. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda.

PARÁGRAFO SEPTIMO: cuando hubiere comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO mediante suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a cuenta de correo electrónico facturacion@gquarto.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada su cuenta de correo electrónico.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO NOVENO: Con la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO**, autoriza e instruye irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que debite recursos de otros productos administrados por la **FIDUCIARIA**, en los que el **FIDEICOMITENTE** sea titular, siempre que se presente incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria acá dispuesta, o en los casos en los que se soliciten recursos al **FIDEICOMITENTE** para la asunción de los costos y gastos Patrimonio Autónomo. Para efectos de la ejecución de la instrucción anteriormente indicada, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** expresamente manifiesta a la **FIDUCIARIA** que no se requiere ningún requisito adicional diferente a los aquí dispuestos.

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA PRIMERA. 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, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la **FIDUCIARIA** serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** durante dicho periodo, 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 con prelación a cualquier otra deducción.

Se considerará como costos y gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cualquiera de las fases del **FIDEICOMISO**, entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios,
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el **FIDEICOMISO** debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir, todo de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **FIDEICOMISO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la **FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO Durante las fases **PRECONSTRUCTIVA** y **CONSTRUCTIVA**, en el evento en que no existan recursos en el **FIDEICOMISO**, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien 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 dicho **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

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 CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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 CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**.VIGESIMA CUARTO.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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 **ADQUIRIENTES ADHERENTES y/o al ACREEDOR FINANCIERO** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el **PROYECTO**.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del **FIDEICOMISO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por encontrarse el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, 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 CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Si no fuere posible iniciar la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia y fuere decidida por EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y las partes acordaran la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTONOMO**, antes de alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** deberá en su orden: (i) Restituírle a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituírle al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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 participantes en la proyectada construcción del **PROYECTO**. A los terceros que hayan suscrito **ACUERDOS DE ADHESION** con el fin de adquirir un **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**, les serán sustituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían a los **FIDEICOMITENTES**. (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**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todos los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** comprometidas con **ADQUIRIENTES ADHERENTES** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de dichos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el **FIDEICOMISO**, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los **FIDEICOMITENTES** y los **ADQUIRENTES ADHERENTES** antes mencionados con la firma del presente contrato o de los Contratos de Vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** 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 SEXTA. INTERVENTORÍA

EL **PROYECTO** tendrá un **INTERVENTOR** de carácter técnico y administrativo designado por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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 SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la caratula del presente contrato.

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, 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 localizables, de la siguiente manera:

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y si estos tampoco aportan los recursos, LA

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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.

- ii. 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 liquidados en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO 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 OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO y los FIDEICOMITENTES en general 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.

VIGÉSIMA NOVENA: 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 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO 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 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO 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/ FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO, 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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 CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** eximen a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la **FIDUCIARIA**.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

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. 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 a **ALIANZA** todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al **FIDEICOMITENTE**, tendrá la facultad de decidir sobre la realización de modificaciones al presente contrato. Su funcionamiento se regirá por las normas previstas en el Código de Comercio para la Asamblea General de Accionistas de las sociedades anónimas. Las decisiones de dicho comité constarán en acta cronológicamente numeradas firmadas por el presidente y el secretario de la respectiva reunión. 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría. Hasta tanto no se conforme de forma definitiva la integración del comité fiduciario, **ALIANZA** se abstendrá de llevar a cabo gestión alguna que requiera para su gestión una instrucción expresa.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a un porcentaje que supere el diez por ciento (10%) del total de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, las **CONDICIONES DE GIRO**, derechos de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO**, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO: Las modificaciones al presente Contrato que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL

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

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD

El presente **CONTRATO** sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las **PARTES** verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y específicamente la propuesta presentada por la **FIDUCIARIA** y su aceptación por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y por tanto las **PARTES** declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACION SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la **FIDUCIARIA** cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con las normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente **CONTRATO**, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este **CONTRATO**. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicada en la página web de la **FIDUCIARIA** www.alianza.com.co.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del **CONTRATO** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante **FIDUCIARIA** para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLES DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO
QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

En el evento que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE sea una "Persona de EEU"**, deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

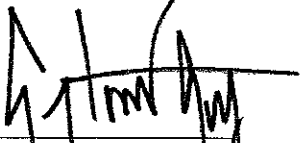
En el evento que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

En su condición de FFI, la **FIDUCIARIA** tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel, el Estándar requiere que las FFI lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de Conocimiento del Cliente, por ejemplo, Número de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local (Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN), la cual reenviará al IRS, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/RESPONSABLE DEL PROYECTO** y al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o ADQUIRIENTE ADHERENTE** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

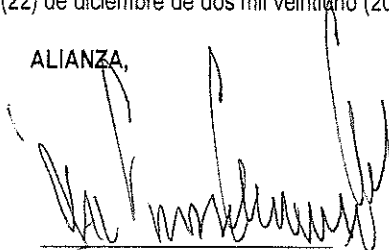
Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**EL FIDEICOMITENTE
CONSTITUYENTE,**



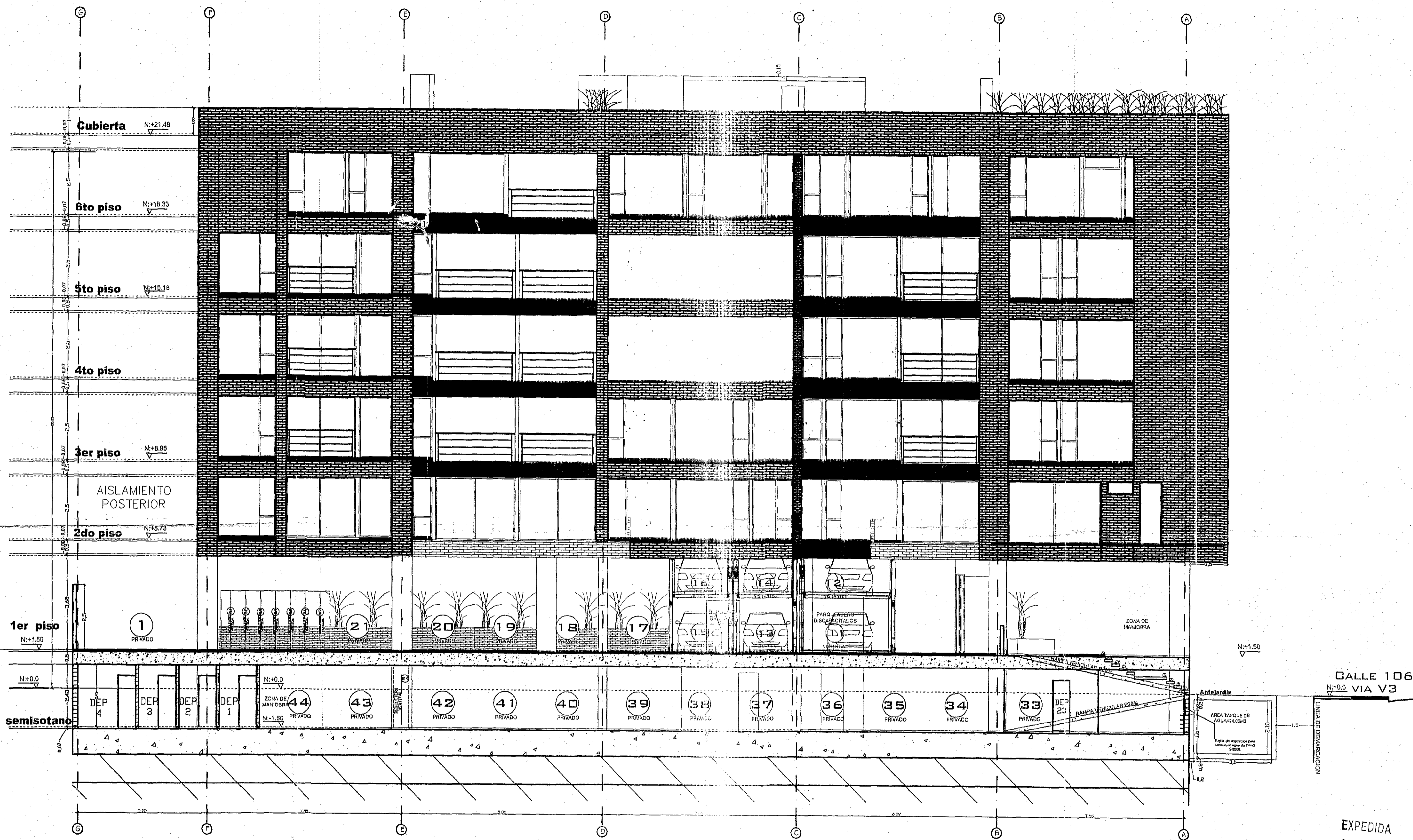
ALBERTO GÁMEZ BULLA
Representante Legal
GRUPO QUARTO CONSTRUCTOR S.A.S.

ALIANZA,



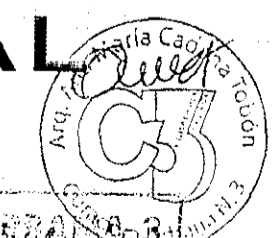
JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.


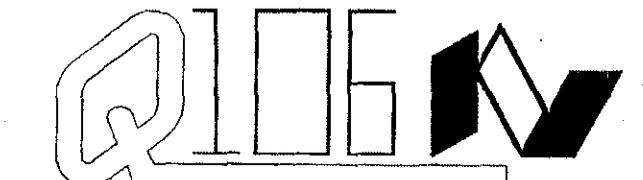
El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-008-000** del 10 de noviembre de 2021.



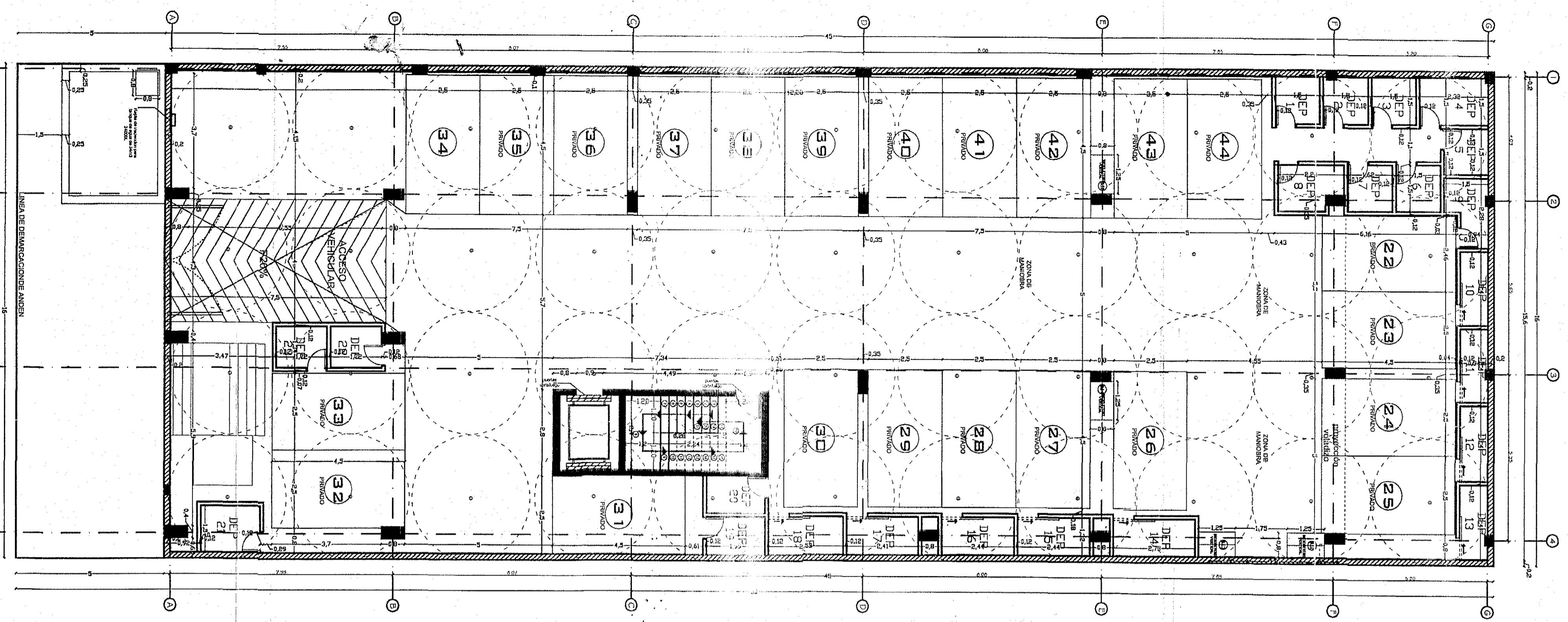
FACHADA ORIENTAL

EXPEDIDA
30 JUN 2022

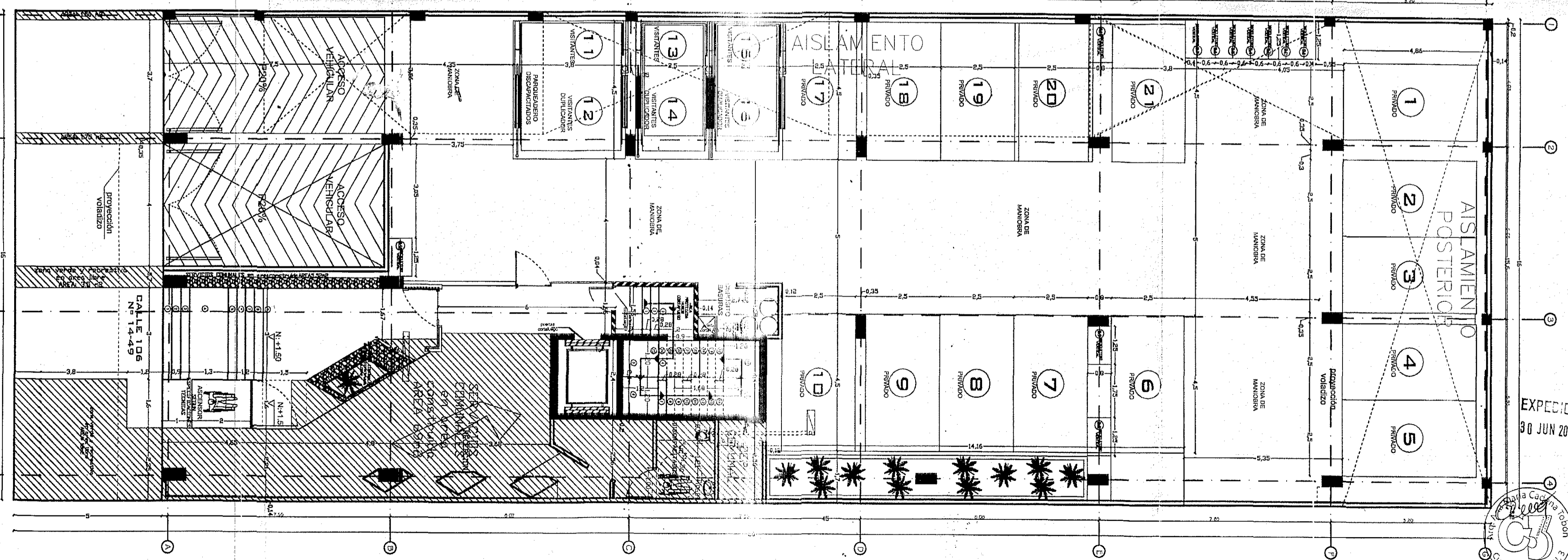

ARQUITECTA ANA MARÍA CADENA TOBÓN
 N.º 1001-3-28-15421
 PARTE DE LA LICENCIA No. ...
 FRANCISCO JAVIER VELAZCO
 INGENIERO DE OBRAS
 Profesores Comarcal

	CONTIENE ...	DIRECCION ...	PROYECTO ...	VO. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA, DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE <i>Enma de Navas</i> ENMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549 CND	PLANO 2/7
	FACHADA ORIENTAL	CALLE 106 # 14-49	Q 106 IV		
OBSERVACIONES ... USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR		FECHA ... ABRIL-2022	ESCALA ... 1 100		

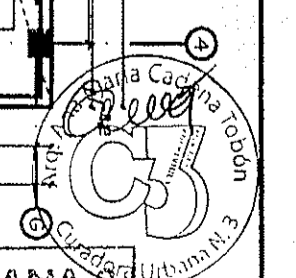
MURD CURTAFUEGO
SEMISOTANO
 ZONA COMUNAL
 MURD ESTRUCTURAL
 SISTEMA DE ASPERSORES DE AGUA



PRIMER PISO
 CALLE 106



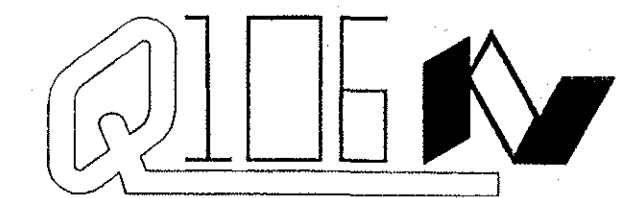
EXPECIDA
 30 JUN 2022



CURADORA URBANA
 ARO. ANA MARÍA CADENA 11001-3-22
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA NO. FRANCISCO JAVIER VILLADIEGO C. MAT. 23700-55095
 Profesional Curaduría



CONTIENE ...
PLANTA SEMISOTANO
PLANTA PRIMER PISO
 OBSERVACIONES ...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR.



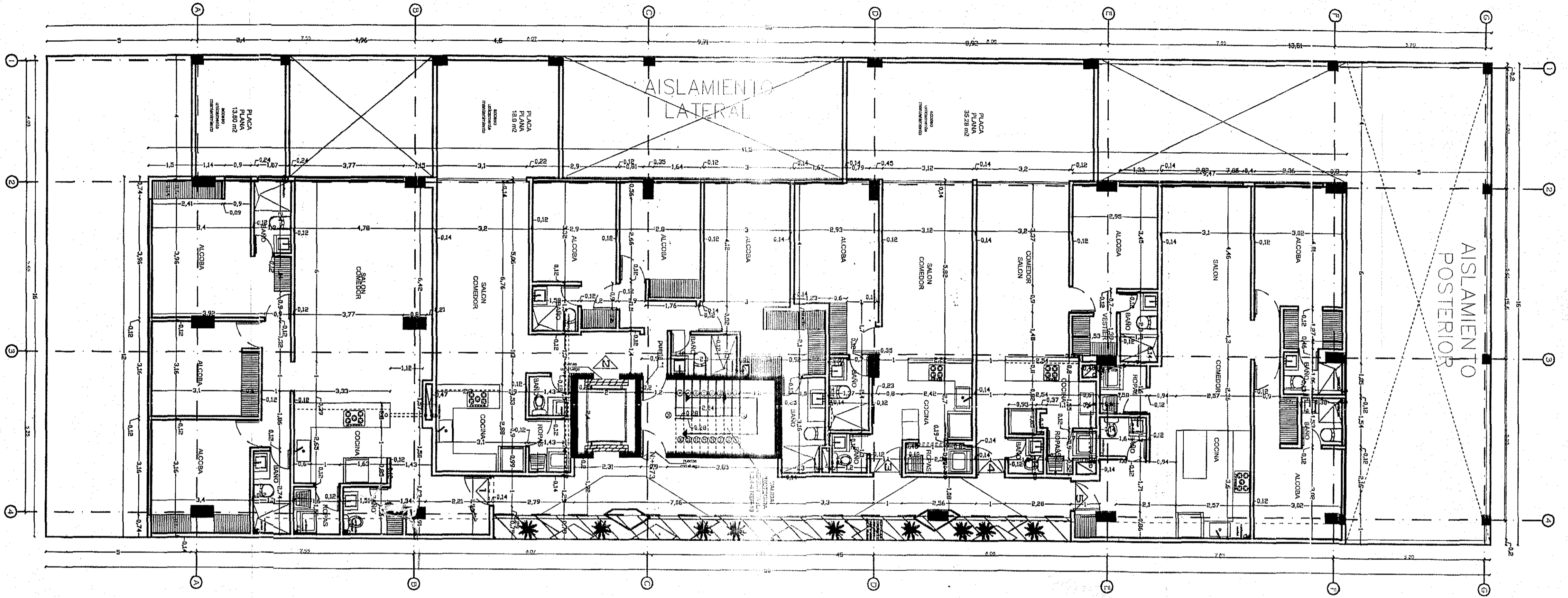
DIRECCION ...
CALLE 106 # 14 - 49
 FECHA ...
ABRIL-2022

PROYECTO ...
106 IV
 ESCALA ...
1 100

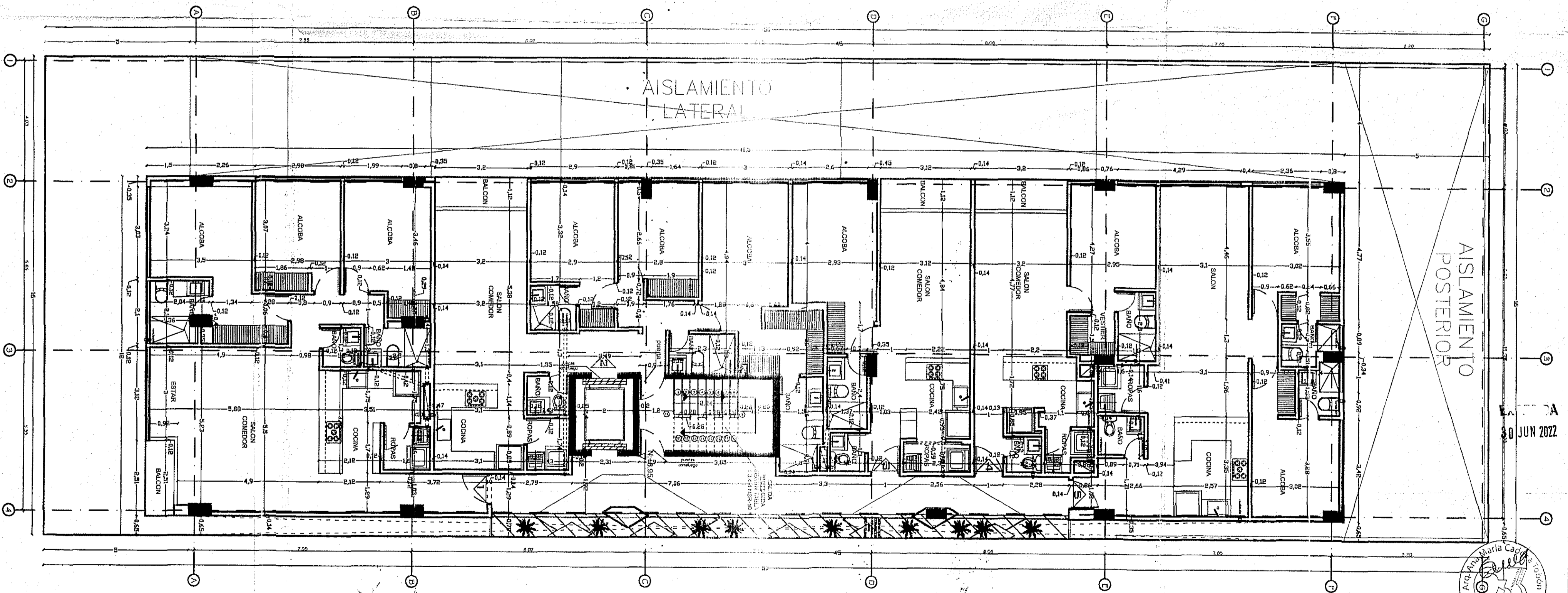
Vº. Bº. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.
Emma de Navas
 EMMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549 CND

PLANO
3/7

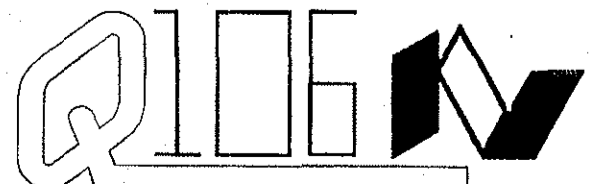
2DO PISO



3ER PISO



CONTIENE ...
 PLANTA SEGUNDO PISO
 PLANTA TERCER PISO
 OBSERVACIONES ...
 USO:
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DIRECCION ...
 CALLE 106 # 14 - 49
 FECHA ...
 ABRIL-2022

PROYECTO ...
 Q 106 IV
 ESCALA ...
 1 100

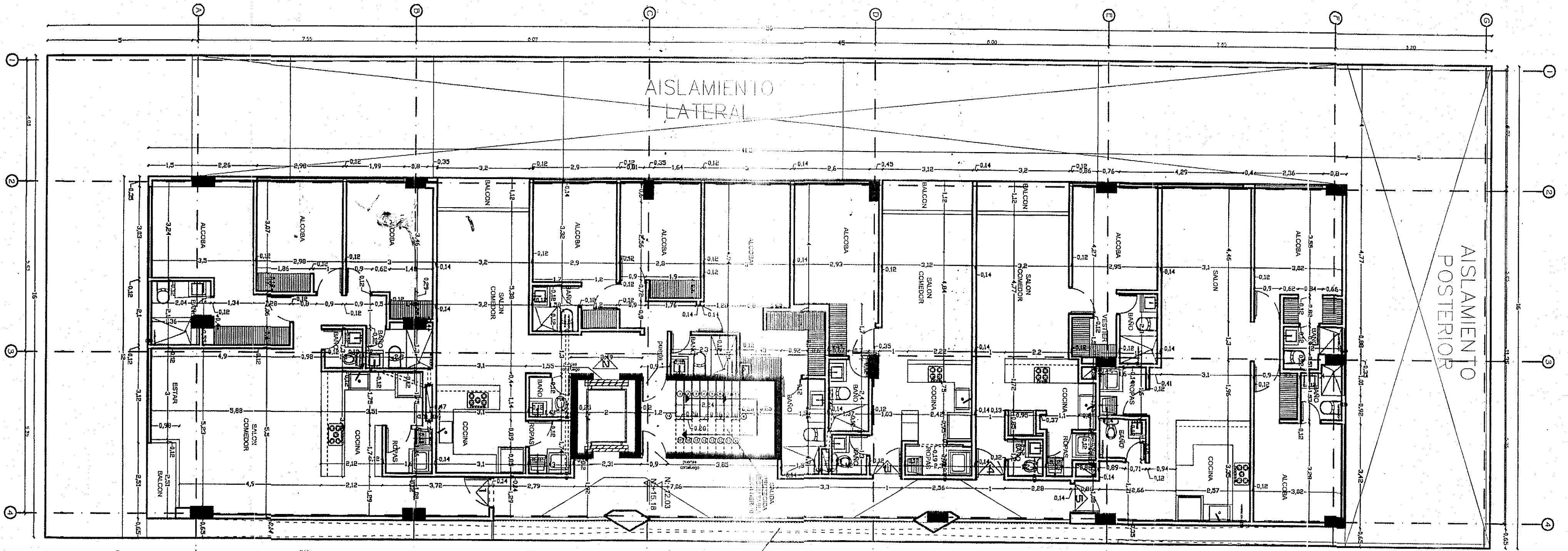
VO. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Cuma de Navas
 EMMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549 END

PLANO
 4/7

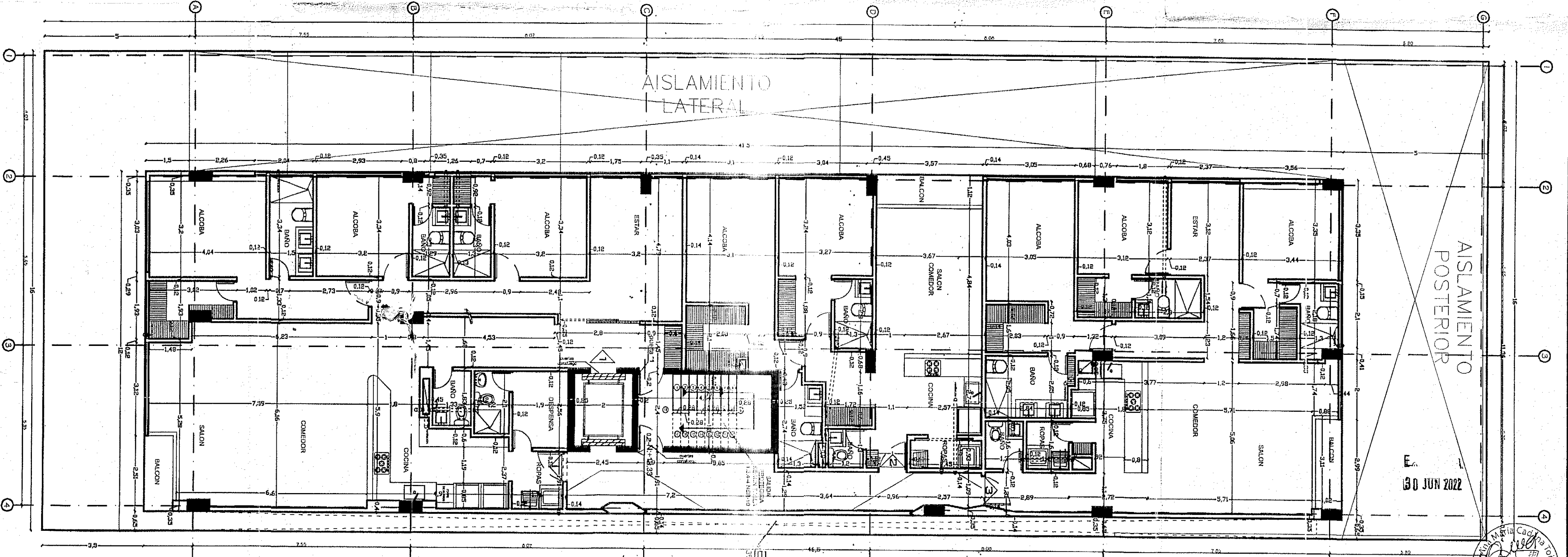
CURADORA URBANA 3
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
 1001-3-22-1542
 PARTE DE LA LICENCIA NO.
 FRANCISCO JAVIER SANCHEZ DIEGO
 MAT. 55090
 Profesional Curaduría

4TO Y 5TO PISO

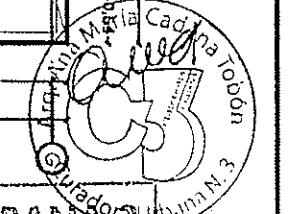
Puerta *1
Puerta automática con mecanismo antipánico con cierre hermético
Puerta con resistencia al fuego de 1 hora



6TO PISO



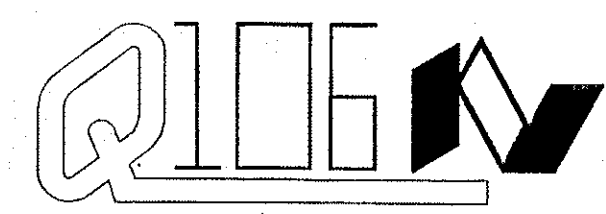
30 JUN 2022



CURADORA URRUTIA
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
1001-3-22-1542
LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA NO. FRANCISCO JAVIER VILA DIEGO C. MAR 25/2018
Profesional Curadora



CONTIENE ...
PLANTA 4TO Y 5TO PISO
PLANTA 6TO PISO
OBSERVACIONES ...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

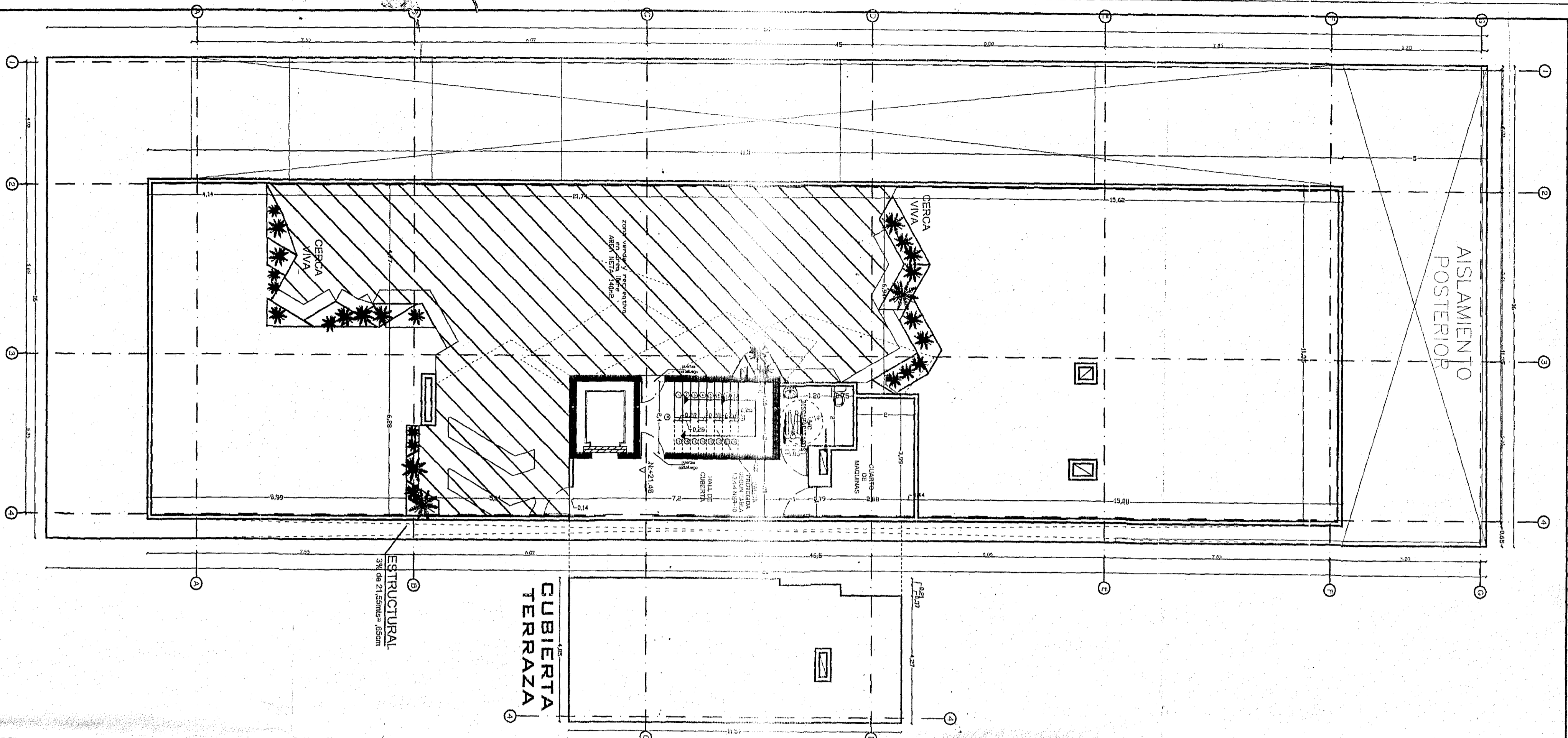


DIRECCION ...
CALLE 106 # 14 - 49
FECHA ...
ABRIL-2022
PROYECTO ...
Q 106 IV
ESCALA ...
1 100

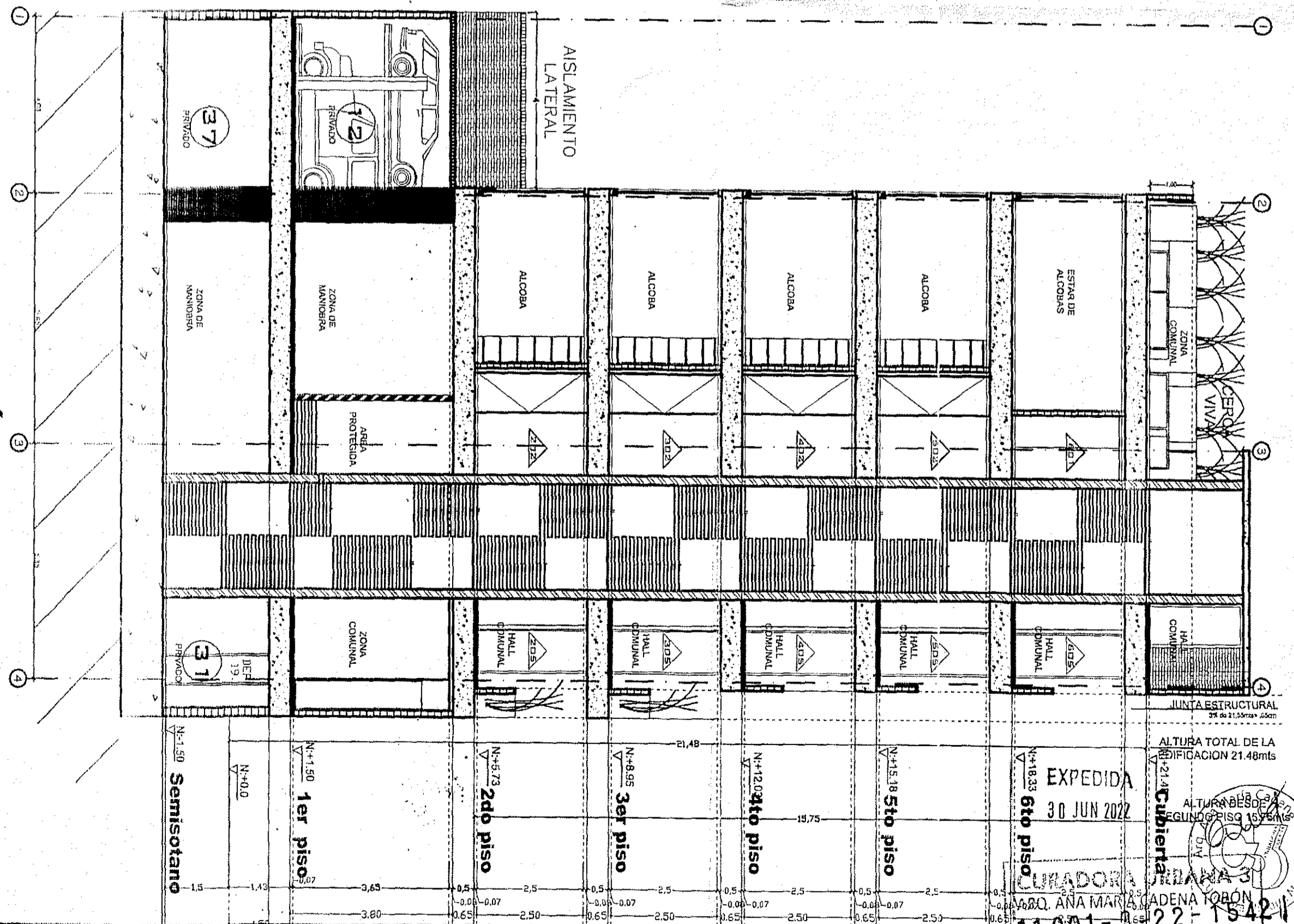
Vº. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma Mejía de Navas
EMMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7949 END

PLANO
5/7

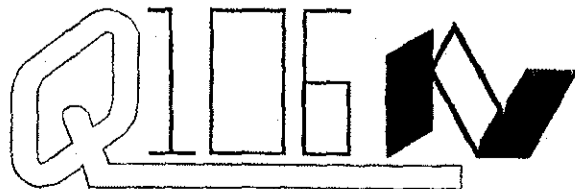
CUBIERTA



CORTE AA



CONTIENE...
PLANTA CUBIERTA
PLANTA CUBIERTA DE TERRAZA
CORTE AA
 OBSERVACIONES...
USO:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DIRECCION...
CALLE 106 # 14 - 49
 FECHA...
ABRIL-2022

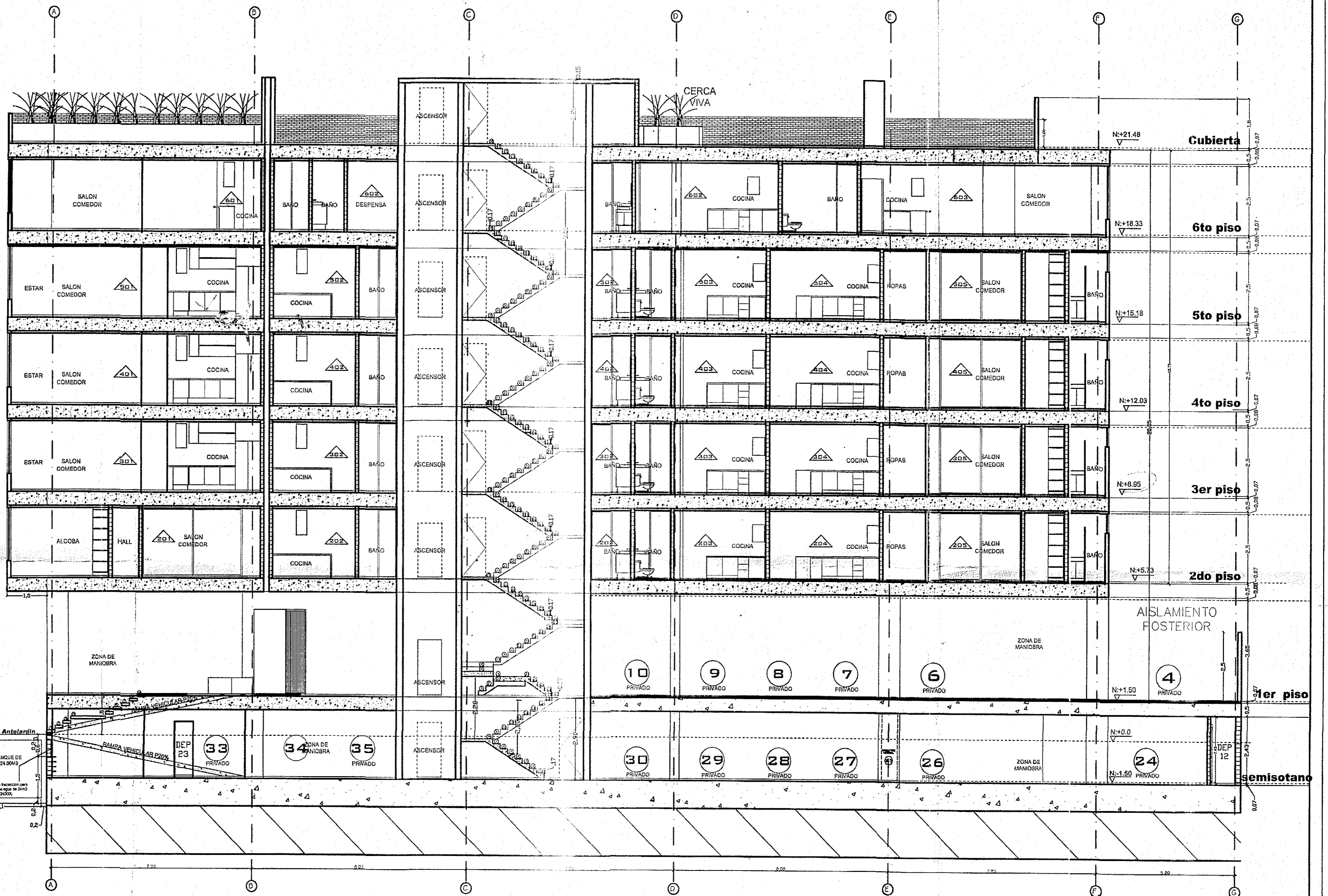
PROYECTO...
Q 106 IV
 ESCALA...
1 100

VD. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
 DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma de Torres
 EMMA MEJIA DE NAVAR MAT. 7549 DND

PLANO
6/7

EXPEDIDA
30 JUN 2022

CURADORA
ANNA MARIA CADENA TOBON
11 001-9 22-15421
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA NO.
FRANCISCO JAVIER MILLAN DIEGO C.
 MAT. 25700-55683
 Profesional Curaduría



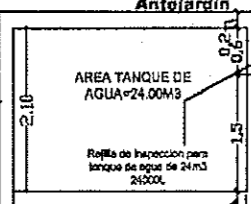
CORTE BB'

CALLE 106
VIA V3

N+11.50

N+10.0

LÍNEA DE DEMARCACION



Antioqueño

RAMPA VEHICULAR 4% PZ0%

DEP 23

33 PRIVADO

34 ZONA DE MANIOBRA

35 PRIVADO

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

ASCENSOR

AI SLAM IENTO
POSTERIOR

N+1.50

N+0.0

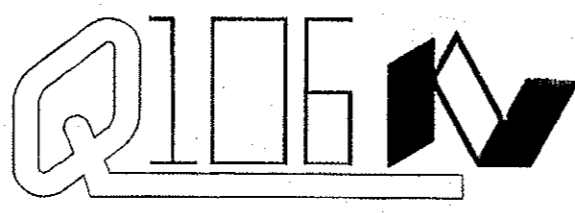
N-1.50

semisotano

EXPOSICION
30 JUN 2022



CONTIENE...
FACHADA ORIENTALCORTE BB'
OBSERVACIONES...
USD:
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

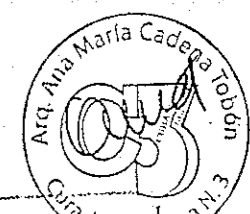


DIRECCION...
CALLE 106 # 14-49
FECHA...
ABRIL-2022

PROYECTO...
Q 106 IV
ESCALA...
1 : 100

VO. BO. ARQUITECTO PROYECTISTA,
DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Emma de Navas
EMMA MEJIA DE NAVAS MAT. 7549 CND

PLANO
7/7


CURADORA ÚNICA
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
 11001-3-22-15421
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA NO. 11001-3-22-15421
 FRANCISCO JAVIER VILLARROEL
 4447-2703 550348
 Profesional Curaduría



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Q106-IV
ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 23
DIRECCIÓN: CALLE 106 14 49
CONSTRUCTORA: GRUPO CUARTO CONSTRUCTOR SAS
FECHA (dd-mm-aa): 1/06/2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilote Preexcavado Fundido en situ concreto tremi tronillo de 3000 y acero figurado de refuerzo

Placa Aligerada con caseton y vigas en concreto de 3000 PSI

Reforzada con hierro figurado

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilote Preexcavado Fundido en situ concreto tremi tronillo de 3000 y acero figurado de refuerzo

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura aporticada

Placas aligeradas con caseton y fundidas con concreto y reforzadas con hierro figurado

Columnas en concreto reforzadas con hierro figurado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado en fachada

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque tradicional en muros divisorios

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:

Muros divisorios pañetados

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

En ladrillo a la vista y enchapadas en mármol royal veta o similar

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa aligerada impermeabilizada

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Prefabricadas en concreto

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en concreto

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR SI NO

10 pasajeros 7 paradas

3.2. VIDEO CAMARAS SI NO**3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS** SI NO

Puertas garajes

3.4. PARQUE INFANTIL SI NO**3.5. SALÓN COMUNAL** SI NO

Porcelanato

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

De dimensiones requeridas

3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO**3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA** SI NO

De suplencia total

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:

Entaborados en madera natural

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

Entamboradas en madera natural

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta de seguridad en cold rolled

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

SPC

4.2.2. HALL'S

SPC

4.2.3. HABITACIONES

SPC

4.2.4. COCINAS

PORCELANATO

4.2.5. PATIOS

PORCELANATO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES

Estuco y pintura

4.3.3. COCINAS

Estuco y pintura

4.3.4. PATIOS

Estuco y pintura

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO

Electrico

4.4.2. ESTUFA SI NO

A gas natural

4.4.3. MUEBLE SI NO

Madecor

4.4.4. MESÓN SI NO

Quartzstone

4.4.5. CALENTADOR SI NO

Caldera comunal

4.4.6. LAVADERO SI NO

Fibra de vidrio

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

Entamborado madecor

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO

Porcelanato

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO

Porcelanato

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO

Vidrio templado

4.5.5. ESPEJO SI NO

Cristal

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220712976361782293

Nro Matrícula: 50N-234638

Pagina 1 TURNO: 2022-381031

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 08:48:01 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 30-07-1974 RADICACIÓN: 1974-044486 CON: DOCUMENTO DE: 07-06-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0102FOXRCOD CATASTRAL ANT: U-105-14-16

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL # (4) DE LA MANZANA 34 DE LA URBANIZACION LOS MOLINOS CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 1.250 VARAS CUADRADAS Y LINDA NORTE EN EXTENSION DE 16 METROS CON CALLE DE LA URBANIZACION DE POR MEDIO CON EL LOTE # 10 DE LA MANZANA # 26.SUR EN EXTENSION DE 16 METROS CON EL LOTE # 12 DE LA MANZANA 34.ORIENTE EN EXTENSION DE 50 METROS CON LOS LOTES #S. 5 -6- Y 7 DE LA MISMA MANZANA # 34 Y OCCIDENTE EN EXTENSION DE 50 METROS CON EL LOTE # 3 DE LA MISMA MANZANA 34 DE LA URBANIZACION.----- SEGUN ESCRITURA 887 DEL 10-07-85 DE LA NOTARIA 26 DE BOGOTA LOS LINDEROS ACTUALES SON LOS SIGUIENTES LOTE DE TERRENO #4 DE LA MANZANA 34 DE LA URBANIZACION LOS MOLINOS CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 800MTS2 Y LA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS EN EL EXISTENTE Y LINDA: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 16.00MTS CON LA CALLE 106 DE LA NOMENCLATURA; POR EL SUR: EN EXTENSION DE 16.00MTS CON EL LOTE #12 DE LA MISMA MANZANA 34; POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 50.00MTS CON LOS LOTES #S 5 6 Y 7 DE LA MISMA MANZANA 34; Y POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 50.00MTS CON EL LOTE #3 DE LA MISMA MANZANA 34.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 106 14 49 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 106 14-25 URBANIZACION LOS MOLINOS

1) CALLE 106 14-49 LOTE 4 MANZANA 34 ACTUAL URBANIZACION LOS MOLINOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-06-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1560 del 17-05-1966 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$65,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: GOMEZ CONTRERAS JOSE JOAQUIN

A: CASTA/EDA PRIETO OTTO L.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-11-1967 Radicación:



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

Certificado generado con el Pin No: 220712976361782293

Nro Matrícula: 50N-234638

Pagina 2 TURNO: 2022-381031

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 08:48:01 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 4148 del 16-10-1967 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO LOTE

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

DE: CASTA/EDA PRIETO OTTO L.

X

DE: PRIETO DE CASTA/EDA ISABEL

A: PUENTES GOMEZ PEPA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-11-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6334 del 22-10-1974 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CASTA/EDA PRIETO OTTO L.

X

DE: PUENTES GOMEZ PEPA

A: PRIETO DE CASTA/EDA ISABEL

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-08-1977 Radicación: 7764027

Doc: ESCRITURA 4260 del 28-07-1977 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$750,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTA/EDA PRIETO OTTO LIZANDRO

CC# 17028760

A: ARBOLEDA VENEGAS GUILLERMO

CC# 17092559 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-09-1978 Radicación: 1978-74467

Doc: ESCRITURA 1976 del 15-09-1978 NOTARIA 20A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$750,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ARBOLEDA VENEGAS GUILLERMO

CC# 17092559

A: INVERSIONES ARBOLEDA LOPEZ Y CIA LTDA.

NIT# 60058420 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-09-1978 Radicación: 1978-74467

Doc: ESCRITURA 1976 del 25-09-1978 NOTARIA 20A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,993,877.88

ESPECIFICACION: : 999 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES ARBOLEDALOPEZ CIA LTDA.

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR.

NIT# 60034133



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

Certificado generado con el Pin No: 220712976361782293

Nro Matrícula: 50N-234638

Pagina 3 TURNO: 2022-381031

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 08:48:01 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-06-1979 Radicación: 1979-49645

Doc: ESCRITURA 1244 del 07-06-1979 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$650,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES ARBOLEDA LOPEZ Y CIA LTDA.

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

NIT# 60034033

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-11-1979 Radicación: 97315

Doc: ESCRITURA 2603 del 05-11-1979 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA HASTA

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

DE: INVERSIONES ARBOLEDA LOPEZ Y CIA LTDA

X

A: GRANCOLOMBIANA DE PROMOCIONES S.A. "PRONTA"

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-05-1985 Radicación: 1985-57786

Doc: ESCRITURA 670 del 01-04-1985 NOTARIA 20A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,300,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL GRANCOLOMBIANA DE PROMOCIONES S.A. PRONTA

A: ARBOLEDA LOPEZ Y CIA LTDA (SIC)

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-08-1985 Radicación: 85107734

Doc: ESCRITURA 1717 del 13-08-1985 NOTARIA. 20A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y AMPLIACION

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA. GRANAHORRAR

A: INVERSIONES ARBOLEDA LOPEZ Y CIA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-08-1985 Radicación: 85107137

Doc: ESCRITURA 887 del 10-07-1985 NOTARIA. 26A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: INVERSIONES ARBOLEDA LOPEZ Y CIA LTDA.

NIT# 60058420



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

Certificado generado con el Pin No: 220712976361782293

Nro Matrícula: 50N-234638

Pagina 4 TURNO: 2022-381031

Impreso el 12 de Julio de 2022 a las 08:48:01 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: GRANADA BEDOYA JAIME DE JESUS

CC# 4543920 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-05-2022 Radicación: 2022-32497

Doc: ESCRITURA 347 del 24-03-2022 NOTARIA VEINTIDOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GRANADA BEDOYA JAIME DE JESUS

CC# 4543920

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO Q106-IV.

X NIT 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2007-9489

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-381031

FECHA: 12-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA