



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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 PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.		2. Identificación Número NIT 901.217.938-4	
3. Representante legal de la persona jurídica NATALIA VASQUEZ BUSTAMANTE		4. Identificación del representante legal 43.626.548	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2018184
6. Dirección Calle 93B No. 18-12 / Of. 207		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: nvasquez@moyua.co	
		8. Teléfono 6155699	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda RESERVA CENTRAL		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 40 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP con precio mayor a 175 smmlv			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 22 BIS No. 45-51		13. Localidad - UPZ Teusaquillo - UPZ 107 QUINTA PAREDES	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 48	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 966		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 18.198,02	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 6.361,50		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2021-	
24. Chip(s) AAA0182CTNN		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1786770	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-feb.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI		Escritura número 147 Fecha 10-feb.-2021 Notaría 42	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ALIANZA FIDUCIARIA		Entidad Fiduciaria 2323 Fecha 03-dic.-2022 Notaría 42	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA Contrato 24-ago.-2020 Fecha 24-ago.-2022 Vigencia 24-ago.-2022 Prórroga 24-ago.-2022	

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 adquirientes, 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° 400020220181	FECHA 103 AGO 2022
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 25 AGO 2022	
 NATALIA VASQUEZ BUSTAMANTE Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220719507462171710

Nro Matrícula: 50C-1786770

Pagina 1 TURNO: 2022-495783

Impreso el 19 de Julio de 2022 a las 12:13:07 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-07-2010 RADICACIÓN: 2010-69128 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2010

CODIGO CATASTRAL: AAA0182CTNNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR DOS PREDIOS, EL CUAL TIENE UN AREA TOTAL DE 966.00 MTS.2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 1113 DE 12-07-2010 NOTARIA 77 DE BOGOTA D.C. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1984.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: JOSE RONALD ROBERTO SUAREZ ENCISO, EFECTUO ENGLOBE DE (2) INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LA CALLE 22 N.46-51 Y DIAGONAL 22 B N- 45-75 INT.1. LOTE 4. POR COMPRA A EMCODI LTDA. POR ESCRITURA 1149 DEL 07-05 2004 NOTARIA 34 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 14-05-2004 A LOS FOLIOS 50C-1598582 Y 50C-1763497. QUE: EMCODI LTDA. EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 481 DEL 21-12-1998 NOTARIA UNICA DE LA VEGA, REGISTRADO EL 14-06-2002 AL FOLIO 50C-1550396.EMCODI LTDA. ADQUIRIO ASI: PARTE POR RESOLUCION CONTRATO (CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2815) DE SOCIEDAD C.D.A LTDA POR ESCRITURA 2332 DE 23-10-92 NOTARIA 24 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-469351. ESTA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A EMCODI LTDA POR ESCRITURA 2815 DE 23-12-88 NOTARIA 24 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 4192 DE 01-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA. EDUARDO SUAREZ LOPEZ, CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ Y MARTHA LUCIA HENAO ALDANA ADQUIRIERON ASI: EDUARDO SUAREZ LOPEZ Y CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION DERECHOS DE SUARCO LTDA.ANTES ANTONIO M. SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 2996 DE 22-12-86 NOTARIA 36 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-469789. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA INES ACOSTA AREVALO, MARGARITA ACOSTA DE OLARTE, SOLEDAD ACOSTA VDA DE RAMIREZ LEONOR ACOSTA DE ARISTIZABAL MARIA DE JESUS ACOSTA DE GARZON, LUIS ACOSTA AREVALO ELVIRA ACOSTA DE GUTIERREZ POR ESCRITURA 3446 DE 22-07-70 NOTARIA 10 DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 22 BIS 45 51 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1598582

50C - 1763497

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-07-2010 Radicación: 2010-69128

Doc: ESCRITURA 1113 del 12-07-2010 NOTARIA 77 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 220719507462171710

Nro Matrícula: 50C-1786770

Página 2 TURNO: 2022-495783

Impreso el 19 de Julio de 2022 a las 12:13:07 PM

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

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

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO

CC# 19059218 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-09-2013 Radicación: 2013-82758

Doc: ESCRITURA 1969 del 28-08-2013 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$482,241,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO

CC# 19059218

A: COMPA/IA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y GENERALES LTDA COMSERPROF-G LTDA

NIT# 8300898436 X

A: EMCODI LTDA

NIT# 8600667936 X

A: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA.

NIT# 9003453372 X

A: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.

NIT# 9002490391 X

A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-08-2014 Radicación: 2014-71606

Doc: ESCRITURA 1805 del 23-07-2014 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$711,750,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 10 %

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

DE: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO

CC# 19059218

A: COMPA/IA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y GENERALES LTDA COMSERPROF-G LTDA

NIT# 8300898436 X

A: EMCODI LTDA

NIT# 8600667936 X

A: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA.

NIT# 9003453372 X

A: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.

NIT# 9002490391 X

A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-06-2019 Radicación: 2019-47551

Doc: OFICIO 19EE28180 del 11-06-2019 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$ /

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

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2019 Radicación: 2019-102932

Doc: ESCRITURA 2323 del 03-12-2019 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1805 DE 23 DE 07-2014 NOTARIA 77 DE BOGOTA SE TRANSFIRIO EL 50%

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

Certificado generado con el Pin No: 220719507462171710

Nro Matrícula: 50C-1786770

Pagina 3 TURNO: 2022-495783

Impreso el 19 de Julio de 2022 a las 12:13:07 PM

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

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

DERECHO DE CUOTA

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

DE: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO

CC# 19059218

A: COMPA/IA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y GENERALES LIMITADA (SIGLA COMSERPROF G LTDA) NIT 830.089.843-6

X

A: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA NIT 900.345.337-2

X

A: EMCODI LTDA

NIT# 8600667936 X

A: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.

NIT# 9002490391 X

A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-12-2019 Radicación: 2019-102932

Doc: ESCRITURA 2323 del 03-12-2019 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: COMPA/IA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y GENERALES LTDA COMSERPROF-G LTDA

NIT# 8300898436 X

DE: EMCODI LTDA

NIT# 8600667936 X

DE: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA.

NIT# 9003453372 X

DE: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.

NIT# 9002490391 X

DE: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE UNO (1) NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-12-2019 Radicación: 2019-105102

Doc: OFICIO 19EE72203 del 19-12-2019 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (2019E209576, DE 28-11-2019, 2019E214097)

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-03-2021 Radicación: 2021-25451

Doc: ESCRITURA 147 del 10-02-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220719507462171710

Nro Matrícula: 50C-1786770

Página 4 TURNO: 2022-495783

Impreso el 19 de Julio de 2022 a las 12:13:07 PM

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

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

DE: ALIZANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860.531.315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE UNO (1) NIT. 830.053.812-2

X

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2013-10024	Fecha: 16-05-2013
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: C2020-1865	Fecha: 06-02-2020
NOMBRE DE COMPAÑIA, SE CORRIGE E INCLUYE A INMOBILIARIA. C2020-1865.VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación: C2020-228	Fecha: 22-01-2020
SE CORRIGE COD. DE ACTO VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE106 C2020-228			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 2	Radicación: C2020-1865	Fecha: 06-02-2020
NOMBRE FIDEICOMISO CORREGIDO AL IGUAL QUE EL DE COMPAÑIA.C2020-1865.VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 3	Radicación: C2020-1625	Fecha: 11-02-2020
SE CORRIGE RAZON SOCIAL VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2020-1625			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 4	Radicación: C2020-13892	Fecha: 01-12-2020
EN EL CAMPO DE PERSONAS SE INCLUYE A "PAMETO" VALE-ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2020-13892			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-495783

FECHA: 19-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

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	RESERVA CENTRAL
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1
Etapa del Proyecto	1
Fideicomitente	Promotora de Proyectos Central 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_APROXm² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.

INFORMACION BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

BENEFICIARIO DE ÁREA	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

Entre los suscritos, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE**, 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 de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** al FIDEICOMISO, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.1 Que **PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.** tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre un Lote de terreno ubicado en la Calle 22 BIS 45 51 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1786770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual se encuentra en el FIDEICOMISO DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1.

1.2 Que mediante documento privado de fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020), se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1, a

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

través del cual se desarrolla el PROYECTO.

1.3 Que el FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 través del cual se desarrolla el PROYECTO, es PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.

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

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

1.6 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace EL FIDEICOMITENTE con el propósito de que a la terminación del proyecto EL FIDEICOMITENTE le(s) haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.

1.7 Para los anteriores efectos, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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.

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

1.9 Dado que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que le(s) corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

Reglamento de Propiedad Horizontal al cual será sometido EL PROYECTO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1.

1.10 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

1.11 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1, para quien ostente la calidad de tal, contrato que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar en su totalidad.

1.12 En razón a que PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE contrae para con EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste (éstos) contrae(n) para con aquella la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL FIDEICOMITENTE por la vinculación. EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscriben el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

1.13. El presente documento se divide en dos partes claramente identificadas, la primera de ellas que rige las relaciones desde la fecha de firma hasta la fecha en la cual se cumplan por parte del FIDEICOMITENTE las condiciones para iniciar el desarrollo del PROYECTO (INSTRUCCIONES IRREVOCABLES), y la segunda parte que regula las relaciones de las partes una vez acreditadas tales condiciones (CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA).

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

**PRIMERA PARTE
INSTRUCCIONES IRREVOCABLES**

TAG_TERCERO_NOMBRE

Quien(es) en adelante y para los efectos de las instrucciones contenidas a continuación se denominará(n) el(los) encargante(s), 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 veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020) **(el "Contrato"), respecto del cual manifiesto (manifestamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo,** a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 por parte de la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. **(el "Fideicomitente" o el "Beneficiario Condicionado")** a través del cual adelantará bajo su propia cuenta y riesgo el Proyecto Inmobiliario denominado RESERVA

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

CENTRAL 1 (el "Proyecto"), respecto del cual me (nos) encuentro (encontramos) interesado(s) en adquirir la unidad inmobiliaria relacionada en el encabezado de este documento, razón por la cual, mediante el presente documento **INSTRUYO (INSTRUIMOS) 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. Reciba 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 (nuestra) 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. Ponga a disposición del **Fideicomitente**, los dineros entregados y administrados en el **Fondo** junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos (las "**Condiciones**") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el Contrato. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las **Condiciones** señaladas en las presentes instrucciones, o (ii) si las mencionadas **Condiciones** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, o el de su prórroga, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el **Fideicomitente** se tendrá como **Beneficiario Condicionado** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las **Condiciones**.
4. Las **Condiciones** a ser acreditadas por el **Fideicomitente** dentro del término dispuesto en el **Contrato** y su prórroga son:
 - 4.1 La Entrega a **ALIANZA** de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**.
 - 4.2 La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan a compromisos de pago que equivalgan a \$16.800.000.000 suma que corresponde al setenta por ciento (70%) del monto estimado de las ventas del **PROYECTO**, suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido valor ha sido establecido por el **FIDEICOMITENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que el **FIDEICOMITENTE** se haya reservado para sí.
 - 4.3 La existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción ejecutoriada del **PROYECTO**, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
 - 4.4 La designación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO**.
 - 4.5 La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del **PROYECTO**, con base en los documentos anteriores suscrita por **EL FIDEICOMITENTE** y certificada por el **INTERVENTOR**.
 - 4.6 Que se hayan establecido las fuentes de financiación del **PROYECTO**, lo cual se acreditará mediante la entrega a la **FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE** de la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.
 - 4.7 La presentación a **ALIANZA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, teniendo en cuenta la duración del **PERIODO OPERATIVO** establecida en el contrato de fiducia. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el **FIDEICOMISO** o en su defecto, la entidad financiera que haya aprobado el crédito constructor para el **PROYECTO**.
 - 4.8 La entrega a **ALIANZA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
 - 4.9 Que con relación al **INMUEBLE** se acredite una de las siguientes condiciones: i) Que el **INMUEBLE** se



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

transfiera al FIDEICOMISO con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones; o ii) se realice la INTEGRACIÓN, o iii) Que el FIDEICOMITENTE sea el único y exclusivo titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMISO DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1 administrado por ALIANZA, lo cual deberá constar en los registros que ALIANZA tenga dispuestos para tal fin, o (iv) Que quienes ostentan la condición de fideicomitentes y beneficiarios en el FIDEICOMISO DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1 hagan entrega a ALIANZA de una comunicación en la cual irrevocablemente instruyen la transferencia de los derechos fiduciarios de su propiedad o la titularidad del INMUEBLE dentro del FIDEICOMISO DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1 al FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 o al FIDEICOMITENTE en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO, y se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1 ni del INMUEBLE, ni a impartir instrucciones a la FIDUCIARIA diferentes a las establecidas en el contrato de fiducia constitutivos de los FIDEICOMISOS DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1 o del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1.

- 4.10 La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
- 4.11 La entrega de un estudio de títulos del INMUEBLE, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes (distinta de la hipoteca constituida a favor del Banco de Occidente que será constituida en garantía del crédito otorgado al FIDEICOMITENTE para financiar el PROYECTO), limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Esta condición se entiende cumplida con el estudio de títulos practicado al INMUEBLE al momento de hacer la transferencia del mismo al FIDEICOMISO DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1.
- 4.12 Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en instrucciones iguales a las presentes.

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

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

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

8. Las Condiciones deben acreditarse a más tardar el día 24 de agosto de 2021, término que podrá prorrogarse automáticamente por doce (12) meses más.

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

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 (nos) reservo (reservamos) el derecho de solicitar al Fideicomitente el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito, con aplicación de lo dispuesto en el numeral 13 siguiente

12. El Fideicomitente directamente puede entender que desisto (desistimos) del negocio si presento (presentamos) mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 2. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo con lo establecido en las normas que rigen la materia. Para que el Fideicomitente aplique esta facultad ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente en ese sentido.

13. Con ocasión del desistimiento contemplado en el numeral 11 y 12 anteriores, autorizo(amos) a que se me(nos) descuenta(n) el cincuenta (50%) de los recursos entregados si el desistimiento ocurre antes de alcanzar las condiciones de giro, y si es después, el noventa por ciento (90%) del valor de los aportes que haya realizado, sin que esta pueda exceder el treinta por ciento (30%) del valor total del (los) inmueble(s) que he(hemos) pretendido adquirir.

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

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

DECLARACIONES

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

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

CUARTA: Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada registro de Cesión de los derechos y obligaciones derivados del presente documento causará una comisión a favor de ALIANZA y el fideicomitente por el equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo. Así mismo, manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que solo serán aceptadas cesiones hasta 3 meses antes de la fecha programada de escritura.

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

SEXTA: Manifiesto(manifestamos) saber que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las Condiciones, y ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del Proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente. Conforme a lo anterior, el Fideicomitente es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

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) y que dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo; por lo tanto el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi (nuestra) cabeza, dado que soy (somos) el (los) beneficiario(s) de tales recursos. Una vez acreditado el cumplimiento de las Condiciones de Giro dicho riesgo quedará en cabeza del FIDEICOMITENTE conforme a lo previsto en la segunda parte del presente contrato.**

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

DÉCIMA: Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que **adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de ENCARGANTE(S): (i) que la Fiduciaria me(nos) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A que 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 a través del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Beneficiario Condicionado, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las Condiciones dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.**

DÉCIMA PRIMERA: Cualquier modificación que altere las Condiciones definidas en el Contrato deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con el (los) encargado(s), 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 las presentes instrucciones. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación.

DÉCIMA SEGUNDA: Las presentes instrucciones contienen la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

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

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

DÉCIMA QUINTA: Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a 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 entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

DÉCIMA SEXTA: He(hemos) recibido en la sala de negocios del Fideicomitente, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

cartera y tesorería del **Proyecto**, así como la forma como la Fiduciaria invertirá los aportes por mí (nosotros) entregados. Así mismo dichas explicaciones y el alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

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

SEGUNDA PARTE

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA DEL FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL 1

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto a la entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA adquirirá(n) la calidad de tal(es), con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1. Por lo tanto, lo que a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le(s) 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 RESERVA CENTRAL ETAPA 1, sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este contrato y sus anexos; siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya(n) realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga(n) en virtud de este contrato y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no adquirirá(n) el carácter de FIDEICOMITENTE(S), ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula(n) tiene establecidas para EL FIDEICOMITENTE, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del FIDEICOMITENTE.

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

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incrementarán el FIDEICOMISO y quedarán afectos al objeto del mismo.

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



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, siempre y cuando se encuentre(n) al día en los aportes a los que se obliga(n) 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. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) 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 a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de la(s) unidad(es) individual(es) que adquirirá(n) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el PROYECTO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda(n) en un todo sujeto(s), y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. El FIDEICOMITENTE se reserva la posibilidad de modificar la subsiguiente etapa en la medida en que las condiciones del mercado así lo exijan. De igual forma, el FIDEICOMITENTE no estará obligado a adelantar la etapa subsiguiente, bajo el entendido que con el desarrollo y entrega de la etapa 1 respecto de la cuales se vincula EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE habrá cumplido con sus obligaciones para con él (ellos).

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE garantiza a EL BENEFICIARIO DE AREA que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia éste contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA conoce(n) y acepta(n) 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 otorgado al FIDEICOMITENTE y/o al FIDEICOMISO para financiar EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE, 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 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.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO.

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

PARAGRAFO OCTAVO: Al momento en que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, la FIDUCIARIA procederá a registrar a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el FIDEICOMISO.

SEGUNDA: DECLARACIONES DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato declara(n) expresamente que:



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1

1. Acepta(n) que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO DE PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 1, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE, 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 en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO;
2. Ha(n) sido plenamente informado(s), 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(n) obtenido las explicaciones e información que le ha(n) solicitado a EL FIDEICOMITENTE 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, y
3. Conoce(n) y acepta(n) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha el veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020) (el "Contrato de Fiducia"), del cual declaro (declaramos) haber recibido una copia, Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1.
4. 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.
5. 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.
6. 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, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
7. EL FIDEICOMITENTE es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto el FIDEICOMITENTE es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1

- calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
8. Está prohibido expresamente al FIDEICOMITENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
 9. 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
 10. Los siguientes son los derechos por mi (nosotros) adquiridos en mi (nuestra) calidad de BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: (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 ser registrado(s) como beneficiario(s) del FIDEICOMISO en virtud de los aportes realizados por mí (nosotros), en calidad de BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. (iii) que me (nos) 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 haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me (nos) encuentre (encontremos) al día en la entrega de los aportes a mi (nuestro) cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y 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.
 11. Conozco (conocemos) que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí (nosotros) en mi (nuestra) calidad de BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: (i) Realizar los aportes a los que me (nos) obligo (obligamos) en el plan de aportes (Anexo 2 del presente contrato), únicamente a favor del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en dicho Anexo. (ii) a no entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último (iii) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados, (iv) asistir a las reuniones que se requieran para la legalización del contrato y suscribir los documentos a que haya lugar, (v) Las demás establecidas en el presente contrato.
 12. Conozco (conocemos) de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s) e indica(n) que conoce(n) quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce(n) las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le(s) ha(n) suministrado



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

información relacionada con los derechos que como cliente(s) tiene(n) 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. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) conocer y aceptar que podrá(n) presentar peticiones, quejas o reclamos ante ALIANZA 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.

TERCERA: REGLAS QUE APLICAN A LA OBLIGACIÓN DE ENTREGA DE LOS APORTES: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) para con el FIDEICOMISO a aportar las sumas de dinero establecidas en el cronograma de pagos del ANEXO No. 2 de este contrato, Si en el plan de pagos se establece una suma que habrá de ser aportada por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) mediante la suscripción del presente contrato, a la obtención de dicho crédito por la suma establecida en el ANEXO No. 2 de este contrato.

NORMAS QUE REGULAN EL PLAN DE PAGOS:

1. Los pagos que efectúe EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor de los aportes.
2. Los aportes deberán ser entregados a ALIANZA directamente o a través del servicio de recaudo.
3. El incumplimiento en los pagos dará derecho a ALIANZA para exigir judicial o extrajudicialmente, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, o las que pueda adelantar EL FIDEICOMITENTE en su contra, de acuerdo con lo previsto en este contrato.
4. Cuando EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incumpla(n) con los pagos previstos, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán el FIDEICOMISO.
5. En ningún caso podrá entenderse que la fecha establecida para el pago de la última cuota en el plan de aportes corresponde a la fecha de entrega y o escritura del inmueble.
6. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO:** Si en el plan de pagos se establece una suma que habrá de ser aportada por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a solicitar en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha en que EL FIDEICOMITENTE así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de EL FIDEICOMISO. En todo caso EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) tener un preaprobado del crédito con 4 meses de anticipación a la entrega del inmueble. La solicitud de crédito deberá presentarse en el formulario que las entidades financieras tienen dispuesto para ello y deberá acompañarse de todos los documentos exigidos por éstas, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Transcurrido el



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

plazo sin que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, EL FIDEICOMITENTE podrá requerir por comunicación escrita a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA para que en el plazo de ocho (8) días hábiles cumpla(n) con esta obligación y, si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, se entenderá que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ha(n) desistido tácitamente el presente contrato, y EL FIDEICOMITENTE notificará de esta situación por comunicación escrita tanto a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA como a ALIANZA y en tal caso se dará aplicación a lo previsto en la cláusula décima tercera posterior de este contrato. Para los efectos de la presente disposición:

- a. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para la presentación y aprobación de las solicitudes de crédito, en forma tal que si le(s) negaren el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a EL FIDEICOMITENTE o LA FIDUCIARIA.
- b. Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.
- c. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurrido un (1) mes contado a partir de la fecha de la presentación de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente o no ha enviado ninguna comunicación al respecto, y EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no allega(n) en un plazo adicional de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido o de cumplido el plazo de un (1) mes antes mencionado, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, EL FIDEICOMITENTE requerirá por comunicación escrita a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA para que éste (éstos) dentro de los ocho (8) días hábiles cumpla(n) con su obligación de pago. Transcurrido este plazo si el saldo adeudado no ha sido cancelado, se entenderá que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ha(n) desistido tácitamente el presente contrato y EL FIDEICOMITENTE notificará de esta situación por comunicación escrita tanto a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA como a ALIANZA, y se estará a lo dispuesto en la cláusula décimo tercera posterior del presente contrato.
- d. Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) al FIDEICOMISO, anticipadamente, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia durante cuarenta y cinco (45) días, los cuales se pagarán al momento de la suscripción de la escritura pública de transferencia. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días hábiles antes mencionados, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagará(n) al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato. En el evento en que la entidad financiera entregue los recursos antes del vencimiento de los cuarenta y cinco (45) días, EL FIDEICOMITENTE queda obligado a la restitución de los intereses no causados. El pago de estos intereses no tendrá lugar en el evento en que el crédito sea contraído por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la misma entidad financiera que haya otorgado el crédito constructor para el proyecto.
- e. Pasados los cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de escritura de transferencia sin que se haya efectuado el desembolso por la entidad financiera a favor del FIDEICOMISO por causas imputables a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma que en el



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

plan de aportes se establece que será aportada con el producto de financiación, de los intereses de mora a la tasa máxima permitida a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sobre dicha suma, y de la cláusula penal estipulada en la cláusula décima tercera de este contrato.

- f. Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito el pago de éste, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) constituir en favor de aquélla, hipoteca abierta de primer grado sobre los inmuebles a que se refiere el presente contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio, o celebrar un contrato de leasing inmobiliario con una entidad debidamente facultada para la realización de este tipo de actividades en Colombia.
7. ALIANZA se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

CUARTA: 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 RESERVA CENTRAL ETAPA 1, por el FIDEICOMITENTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de acuerdo con lo previsto en este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (i) haya(n) 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(n) entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1, (ii) haya(n) 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, (iii) 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 y (iv) se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE.

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 y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que el FIDEICOMITENTE le(s) conceda.

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

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 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, huelga del personal del FIDEICOMITENTE, 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, 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 como sanción, una suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadera mes vencido por cada mes de retardo.

En todo caso, transcurridos tres (3) meses contados a partir de la fecha de la notificación que por escrito le(s) haya remitido el FIDEICOMITENTE sin que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA comparezca(n) a suscribir la escritura de transferencia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) pagar a favor del FIDEICOMISO una sanción equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble.

El incumplimiento de la obligación de escriturar el inmueble, establecida en la presente cláusula, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno el cumplimiento de la obligación de hacer y el pago de las sanciones previstas, para lo cual EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

expidan el representante legal de ALIANZA y/o el contador de la misma, sea prueba plena del incumplimiento y del monto de la obligación.

PARAGRAFO QUINTO: 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 deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (si fueren varios, por uno cualquiera de ellos) y un representante del FIDEICOMITENTE, 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ha(n) recibido los inmuebles y que FIDEICOMITENTE se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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] el inmueble se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

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 y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último.

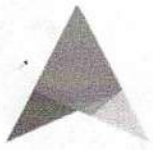
PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) EL PROYECTO, por lo que consiente(n) 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE y son responsabilidad de éste.

SEXTA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y del FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al FIDEICOMITENTE, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que FIDEICOMITENTE 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 a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA; el faltante, si existiere, será cubierto por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA serán por cuenta de éste (éstos). Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMISO.

SÉPTIMA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE 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 fecha de la escritura y/o entrega, lo que primero suceda, será



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cualquier suma que se cobre en relación con los anteriores conceptos.

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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

OCTAVA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: LOS FIDEICOMITENTES harán entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

NOVENA: 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) 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 (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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.

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

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

PARAGRAFO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) pagar a ALIANZA una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por la Cesión que del presente contrato lleve(n) a cabo.

DÉCIMA PRIMERA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de EL PROYECTO, salvo que ocurra una de las causales de terminación establecidas en el presente contrato.

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

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
5. Por incumplimiento de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en la entrega de los aportes indicados en este contrato.
6. Por encontrarse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incluido(s) 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 segunda siguiente

DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. Se entenderá que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desiste(n) de su vinculación a este contrato cuando:

- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se encuentre(n) 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 contrato, caso en el cual procederá el descuento de la suma que corresponda al porcentaje indicado en el parágrafo segundo de esta cláusula. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a EL FIDEICOMITENTE respecto de la mora de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, y EL FIDEICOMITENTE tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no cumpla(n) con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del EL BENEFICIARIO DE AREA en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

- Cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifieste(n) de manera expresa y escrita su intención de desistimiento al FIDEICOMITENTE.
- La muerte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA o de alguno de ellos en caso de que sean varios. En este evento no habrá lugar al pago de sanción por parte de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que sobrevivan (si fueren varios) o los herederos del causante.

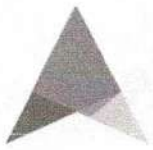
PARÁGRAFO PRIMERO: En uno cualquiera de los anteriores eventos, además de la posibilidad del cobro de los intereses moratorios previstos y el cobro de la sanción establecida más adelante, EL FIDEICOMITENTE podrá optar por (i) Dar por terminado el presente contrato por considerar que hubo desistimiento tácito de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, y notificar de esta decisión mediante comunicación escrita tanto a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA como a ALIANZA; ALIANZA reintegrará a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA los recursos aportados menos el valor de la sanción prevista más adelante, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos, dentro de los veinte (20) días siguientes al conocimiento del desistimiento; (ii) Cobrar ejecutivamente las sumas adeudadas más el valor de la sanción y sus intereses de mora, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo. o (iii) EL FIDEICOMITENTE, proceda a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria a que se refiere el presente contrato, y con el producto de la venta reintegre a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA los recursos por él (ellos) aportados menos el valor de la sanción de que trata el párrafo siguiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todos los casos previstos en la presente cláusula, salvo cuando la terminación del contrato ocurra por la muerte del BENEFICIARIO DE ÁREA o de uno de ellos si fueren varios, se descontará a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a título de sanción, el noventa por ciento (90%) del valor de los aportes que haya realizado, sin que esta pueda exceder el treinta por ciento (30%) del valor total del (los) inmueble(s) que he(hemos) pretendido adquirir, dicha suma le será entregada al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: El hecho de la no entrega por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de los aportes establecidos en el plan de entrega de aportes en las fechas allí establecidas, dará lugar al cobro de intereses moratorios a favor del FIDEICOMISO, a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren en el presente contrato. Cualquiera de los recursos que entregue(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

PARÁGRAFO CUARTO: Para todos los efectos contractuales y legales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que renuncia(n) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo con lo establecido en las normas que rigen la materia.

PARÁGRAFO QUINTO: Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el procedimiento previsto en esta cláusula, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA girará tales sumas de dinero dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

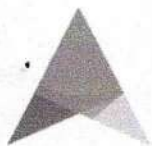
FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del FIDEICOMITENTE, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA se entenderá instruida por este documento para que aperture una inversión a mi(nuestro) nombre en el Fondo Abierto Alianza, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

DÉCIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada y definitiva de perjuicios. Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal. No obstante, si el incumplimiento es de los mencionados en la cláusula DÉCIMA TERCERA, se aplicará la sanción del párrafo segundo de esa cláusula.

DÉCIMA QUINTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido prevenido(s) sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la circular Básica Jurídica expedida 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) unidad(es) inmobiliaria(s).
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del FIDEICOMITENTE, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la etapa operativa del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha(n) 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 (nuestra) disposición en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE. El documento de ABC de negocios fiduciarios y la cartilla de negocios fiduciarios, se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

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



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	
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

DÉCIMA SEXTA: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato y Anexo 2 contienen obligaciones expresas, claras y exigibles a favor de el FIDEICOMISO y a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

DÉCIMA SÉPTIMA: 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, a sus cesionarios, 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exime(n) 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.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

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

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

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

DÉCIMA OCTAVA: 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 NOVENA: 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.

VIGÉSIMA: 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.

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
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

TAG_TERCERO_NOMBRE

TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

EL FIDEICOMITENTE

LA FIDUCIARIA,

XXXXXXXXXXXX
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1
VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**

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

En ningún caso podrá entenderse que la fecha establecida para el pago de la última cuota en el plan de aportes corresponde a la fecha de entrega y o escritura del inmueble.

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1.

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

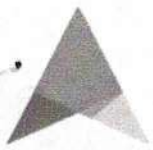
Direcciones para notificaciones:

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

EL FIDEICOMITENTE: Transversal 19A No. 98-28 of 703 de Bogotá.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: indicada al inicio del presente contrato.

Será responsabilidad de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA comunicar por escrito a ALIANZA y al FIDEICOMITENTE cualquier cambio de dirección.



Alianza
Fiduciaria

T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99
Bogotá, Colombia

16

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

LA FIDUCIARIA,

XXXXXXXXXXXXXX

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

TAG_TERCERO_NOMBRE

TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICA
CION

EL FIDEICOMITENTE

NOTARIA _____ DE _____

**FORMATO DE CALIFICACIÓN.
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.**

MATRICULA INMOBILIARIA:
REFERENCIA CATASTRAL:
UBICACIÓN DEL PREDIO:
NOMBRE O DIRECCIÓN:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		-	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO		PESOS
164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL			\$
304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___			\$
783 – LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA			\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1

NIT

#

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

A: _____

C. C. _____

783 -LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

De: _____ NIT _____

A: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.****vocera del patrimonio autónomo denominado****FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1****NIT****#****XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

1) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de Bogotá, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE UNO (1) NIT. 830.053.812-2 y como titular del inmueble denominado LOTE 1, identificado con folio de matrícula No. 50C-1786770, de la oficina de instrumentos públicos, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1 con NIT P. A. # NIT. 830.053.812-2, Patrimonio Autónomo constituido por documento privado del diecinueve (19) de diciembre de 2018, Patrimonio Autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO**; -----

2) _____, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien actúa en su condición de Representante Legal de PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y legalmente constituida según documento privado sin número de

asamblea de constitutiva de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil dieciocho (2018), calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE** por una parte, y por la otra:

3) _____, quien(es) dijo(dijeron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE 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

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documento privado del veinticuatro (24) de agosto del año 2020, se celebró el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO:

1. 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 contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título por LOS APORTANTES DE ÁREA, LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, EL BENEFICIARIO DE LOTES y por EL FIDEICOMITENTE o por cuenta de éste, incluidas las mejoras que éste realice sobre los INMUEBLES.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES que lo conforman, EL FIDEICOMITENTE lleve a cabo el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
3. Reciba administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten EL FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO DE LOTES, LOS APORTANTES DE ÁREA y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que el FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas, transfiera a LOS APORTANTES DE ÁREA como restitución de sus aportes y a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren

a paz y a salvo por todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.

6. En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, proceda a (i) restituir a los **APORTANTES DE ÁREA** el o los inmuebles que cada uno de ellos haya aportado al **FIDEICOMISO**, a costa del **FIDEICOMITENTE**, (ii) se restituirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a esa fecha, junto con sus rendimientos respectivos, (iii) se reintegrará al **BENEFICIARIO DE LOTES** en la forma en que éste lo instruya, los inmuebles que hayan sido transferidos al **FIDEICOMISO** por los **FIDEICOMITENTES TRADENTES**, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. Entregue al **BENEFICIARIO DE LOTES** los beneficios que le corresponden de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, una vez terminado el **PROYECTO** o antes si el flujo de caja lo permite con la autorización del **INTERVENTOR**, con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de los mismos.
8. Entregue al **FIDEICOMITENTE**, como **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 **APORTANTES DE ÁREA** y a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, se hayan entregado los beneficios que al **BENEFICIARIO DE LOTES** le corresponden y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**, o antes si el flujo de caja lo permite con la autorización del **INTERVENTOR**, con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de los mismos.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-1786770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

CONSIDERACIÓN TERCERA: **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1** respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1** transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, a Título de Beneficio, el derecho de

dominio y la posesión material que actualmente tiene y
ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----

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

El anterior inmueble forma parte del Proyecto RESERVA CENTRAL ETAPA 1, ubicado en la Calle 22 Bis No. 45-51 de la nomenclatura actual de Bogotá D.C., al cual le corresponde el folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-_____ de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro .

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

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

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

SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto RESERVA CENTRAL ETAPA 1, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número _____ de _____ de _____ de la Notaría _____ de _____, registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de _____ debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, sobre un lote de terreno cuyos linderos son los siguientes:

AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.

TERCERO. TRADICIÓN. Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1 así:

- a) El lote de terreno ubicado en la Calle veintidós Bis numero cuarenta y cinco - cincuenta y uno (Cl 22 Bis # 45-51) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., predio urbano formado por el englobe de los lotes número tres (#3) y cuatro (#4) de la Urbanización la Luisita, los cuales se encuentran

ubicados en zona urbana de Bogotá, con nomenclatura No. Calle veintidós Bis numero cuarenta y cinco - cincuenta y uno (Cl 22 Bis # 45-51) matrícula inmobiliaria No. 50C-1786770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, con Cedula Catastral 006208241700000000 y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0182CTNN, con un área aproximada de NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (966 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORESTE: En longitud de veintiocho metros lineales (28,00 ML) con la calle veintidós (CL 22) hoy Calle veintidós BIS (CL 22 BIS).

POR EL NOROESTE: En longitud de treinta y cuatro metros con cincuenta centímetros lineales (34,50 ML) con el lote numero dos (#2) de la Manzana veinticuatro (24) antes manzana veintisiete (27) que fue propiedad de VILLA HERNANDEZ Y CIA, hoy "Edificio Villa Diego"

POR EL SURESTE: En longitud de treinta y cuatro metros lineales con cincuenta centímetros (34,50 ML) con el lote número cinco (#5) y parte del lote número diez (#10) de la manzana veinticuatro (#24) antes manzana veintisiete (#27).

POR EL SUROESTE: En longitud de veintiocho metros lineales (28,00 ML) con los lotes once (#11) y doce (#12) de la manzana veinticuatro (#24) antes manzana veintisiete (#27) propiedad de CABANDES LTDA. Y OTRA.

PARAGRAFO 1: A pesar de citarse la cabida, la venta se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO 2: El mencionado lote tienen la construcción del proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 por levantarla la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S., en su condición de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, con sujeción a la licencia de construcción número _____ de fecha _____ de _____ de 2.022, ejecutoriada el _____ de junio del mismo año expedida por la Curaduría Urbana número tres de Bogotá, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por EL FIDEICOMISO, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron los beneficiarios de área de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

CUARTO. APORTES. El valor total de los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** se obligó (obligaron) a efectuar a favor del FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1, de conformidad con lo establecido en el contrato de vinculación, corresponden a la suma de _____ (\$) moneda corriente, que fueron o serán efectuados a favor o a la orden del FIDEICOMISO de la siguiente manera:

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

b) El saldo, es decir la suma de _____ PESOS (\$) _____ moneda corriente, con el producto de un crédito que **EL BANCO** _____ (en adelante **LA ENTIDAD FINANCIERA**) le(s) ha aprobado a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre los inmuebles objeto de esta transferencia de dominio, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado, una vez sea entregada a **LA ENTIDAD FINANCIERA**, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor. - -

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA expresa e irrevocablemente autoriza(n) a **LA ENTIDAD FINANCIERA** para que el crédito que le(s) ha sido otorgado, sea girado en la fecha de su liquidación, directamente a favor de **EL FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si por cualquier circunstancia, **LA ENTIDAD FINANCIERA** no desembolsa el crédito, **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, se constituirá(n) en deudor(es) de **EL FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**.

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

PARÁGRAFO CUARTO: El control de los ingresos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO DE OCCIDENTE**, según escritura pública número _____ (# _____) del ____ () de _____ de _____ () otorgada en la Notaría _____ () del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número _____ (# _____) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Bogotá, Zona Centro -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, BANCO DE OCCIDENTE por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las unidades privadas que se transfieren por esta escritura. Es obligación del FIDEICOMITENTE hacer entrega del certificado expedido por BANCO DE OCCIDENTE a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1 tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud a lo establecido en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1, los FIDEICOMITENTES APORTANTES y los FIDEICOMITENTES TRADENTES quedaron obligados al saneamiento por evicción de los lotes de terreno donde se levanta el Proyecto, cada uno de ellos respecto del inmueble transferido por ellos al FIDEICOMISO, e igualmente en razón del mismo acto constitutivo, el FIDEICOMITENTE se obligó a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

SEXTA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. **EL FIDEICOMITENTE** del FIDEICOMISO concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE, queda obligado a obtener el desglobo de las unidades que forman el Proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE 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.

SÉPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y el **FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos 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**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si

a ello hubiese lugar.

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

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

NOVENA: COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** y del **FIDEICOMITENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; serán de cargo del **FIDEICOMITENTE** los gastos notariales y de registro que se causen por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.. -----

DÉCIMA. - VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO – BENEFICENCIA - Con la presente escritura pública se protocoliza el formulario de autoliquidación electrónica sin asistencia del Impuesto Predial Unificado en el cual consta que el valor del inmueble en mayor extensión es igual a _____ (\$ _____), respecto del cual, el inmueble que se transfiere tienen una participación equivalente al _____% de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal; en consecuencia, única y exclusivamente para efectos notariales y registrales, el valor del presente acto corresponde al valor del avalúo catastral proporcional del inmueble transferido que equivale a la suma de _____ pesos mcte (\$ _____).

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

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad.
4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO** y/o **EL FIDEICOMITENTE**.
5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1** que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** celebró (aron).
6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Presente _____, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía _____, en su calidad de Gerente y por tanto de Representante legal de **PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, sociedad que tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la

construcción del **PROYECTO RESERVA CENTRAL ETAPA 1** 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.

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

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

(HASTA AQUÍ LA MINUTA)

20 Mier Celso
11:30

NOTARIA _____ DE _____

**FORMATO DE CALIFICACIÓN.
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.**

MATRÍCULA INMOBILIARIA:
REFERENCIA CATASTRAL:
UBICACIÓN DEL PREDIO:
NOMBRE O DIRECCIÓN:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		-	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO	PESOS	
164 – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL			\$
304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___			\$
783 – LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA			\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

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

IDENTIFICACIÓN

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1

NIT

#

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

A: _____

C. C. _____

783 -LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

De: _____ NIT _____

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

vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**NIT****#****XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

1) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de Bogotá, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE UNO (1) NIT. 830.053.812-2 y como titular del inmueble denominado LOTE 1, identificado con folio de matrícula No. 50C-1786770, de la oficina de instrumentos públicos, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1 con NIT P. A. # NIT. 830.053.812-2, Patrimonio Autónomo constituido por documento privado del diecinueve (19) de diciembre de 2018, Patrimonio Autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO**; -----

2) _____, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien actúa en su condición de Representante Legal de PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y legalmente constituida según documento privado sin número de

asamblea de constitutiva de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil dieciocho (2018), calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE** por una parte, y por la otra:

3) _____, quien(es) dijo(dijeron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE 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

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documento privado del veinticuatro (24) de agosto del año 2020, se celebró el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO:

1. 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 contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título por LOS APORTANTES DE ÁREA, LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, EL BENEFICIARIO DE LOTES y por EL FIDEICOMITENTE o por cuenta de éste, incluidas las mejoras que éste realice sobre los INMUEBLES.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES que lo conforman, EL FIDEICOMITENTE lleve a cabo el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
3. Reciba administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten EL FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO DE LOTES, LOS APORTANTES DE ÁREA y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que el FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas, transfiera a LOS APORTANTES DE ÁREA como restitución de sus aportes y a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren

a paz y a salvo por todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.

6. En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, proceda a (i) restituir a los **APORTANTES DE ÁREA** el o los inmuebles que cada uno de ellos haya aportado al **FIDEICOMISO**, a costa del **FIDEICOMITENTE**, (ii) se restituirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a esa fecha, junto con sus rendimientos respectivos, (iii) se reintegrará al **BENEFICIARIO DE LOTES** en la forma en que éste lo instruya, los inmuebles que hayan sido transferidos al **FIDEICOMISO** por los **FIDEICOMITENTES TRADENTES**, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. Entregue al **BENEFICIARIO DE LOTES** los beneficios que le corresponden de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, una vez terminado el **PROYECTO** o antes si el flujo de caja lo permite con la autorización del **INTERVENTOR**, con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de los mismos.
8. Entregue al **FIDEICOMITENTE**, como **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 **APORTANTES DE ÁREA** y a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, se hayan entregado los beneficios que al **BENEFICIARIO DE LOTES** le corresponden y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**, o antes si el flujo de caja lo permite con la autorización del **INTERVENTOR**, con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de los mismos.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-1786770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

CONSIDERACIÓN TERCERA: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1** respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1** transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, a Título de Beneficio, el derecho de

dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: -----

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

El anterior inmueble forma parte del Proyecto RESERVA CENTRAL ETAPA 1, ubicado en la Calle 22 Bis No. 45-51 de la nomenclatura actual de Bogotá D.C., al cual le corresponde el folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-_____ de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro .

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

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

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

SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto RESERVA CENTRAL ETAPA 1, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número _____ de _____ de _____ de la Notaría _____ de _____, registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de _____ debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, sobre un lote de terreno cuyos linderos son los siguientes:

AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.

TERCERO. TRADICIÓN. Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1 así:

- a) El lote de terreno ubicado en la Calle veintidós Bis numero cuarenta y cinco - cincuenta y uno (Cl 22 Bis # 45-51) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., predio urbano formado por el englobe de los lotes número tres (#3) y cuatro (#4) de la Urbanización la Luisita, los cuales se encuentran

ubicados en zona urbana de Bogotá, con nomenclatura No. Calle veintidós Bis numero cuarenta y cinco - cincuenta y uno (Cl 22 Bis # 45-51) matrícula inmobiliaria No. 50C-1786770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, con Cedula Catastral 006208241700000000 y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0182CTNN, con un área aproximada de NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (966 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORESTE: En longitud de veintiocho metros lineales (28,00 ML) con la calle veintidós (CL 22) hoy Calle veintidós BIS (CL 22 BIS).

POR EL NOROESTE: En longitud de treinta y cuatro metros con cincuenta centímetros lineales (34,50 ML) con el lote numero dos (#2) de la Manzana veinticuatro (24) antes manzana veintisiete (27) que fue propiedad de VILLA HERNANDEZ Y CIA, hoy "Edificio Villa Diego"

POR EL SURESTE: En longitud de treinta y cuatro metros lineales con cincuenta centímetros (34,50 ML) con el lote número cinco (#5) y parte del lote número diez (#10) de la manzana veinticuatro (#24) antes manzana veintisiete (#27).

POR EL SUROESTE: En longitud de veintiocho metros lineales (28,00 ML) con los lotes once (#11) y doce (#12) de la manzana veinticuatro (#24) antes manzana veintisiete (#27) propiedad de CABANDES LTDA. Y OTRA.

PARAGRAFO 1: A pesar de citarse la cabida, la venta se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO 2: El mencionado lote tienen la construcción del proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 por levantarla la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S., en su condición de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, con sujeción a la licencia de construcción número _____ de fecha _____ de _____ de 2.022, ejecutoriada el _____ de junio del mismo año expedida por la Curaduría Urbana número tres de Bogotá, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por EL FIDEICOMISO, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron los beneficiarios de área de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

CUARTO. APORTES. El valor total de los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** se obligó (obligaron) a efectuar a favor del FIDEICOMISO RECURSOS CENTRAL APARTAMENTOS, de conformidad con lo establecido en el contrato de vinculación, corresponden a la suma de _____ (\$) moneda corriente, que fueron o serán efectuados a favor o a la orden del FIDEICOMISO de la siguiente manera:

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, estas unidades privadas soportan la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO DE OCCIDENTE**, según escritura pública número _____ (#_____) del ____ () de _____ de _____ (_____) otorgada en la Notaría _____ (_____) del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, **BANCO DE OCCIDENTE** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las unidades privadas que se transfieren por esta escritura. Es obligación del **FIDEICOMITENTE** hacer entrega del certificado expedido por **BANCO DE OCCIDENTE** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **FIDEICOMITENTES TRADENTES** quedaron obligados al saneamiento por evicción de los lotes de terreno donde se levanta el Proyecto, cada uno de ellos respecto del inmueble transferido por ellos al **FIDEICOMISO**, e igualmente en razón del mismo acto constitutivo, el **FIDEICOMITENTE** se obligó a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE, queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 1 ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE 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.

SÉPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y el **FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos 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**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

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

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

NOVENA: COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** y del **FIDEICOMITENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; serán de cargo del **FIDEICOMITENTE** los gastos notariales y de

registro que se causen por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.. -----

DÉCIMA. - VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO -

BENEFICENCIA - Con la presente escritura pública se protocoliza el formulario de autoliquidación electrónica sin asistencia del Impuesto Predial Unificado en el cual consta que el valor del inmueble en mayor extensión es igual a _____ (\$ _____), respecto del cual, el inmueble que se transfiere tienen una participación equivalente al _____% de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal; en consecuencia, única y exclusivamente para efectos notariales y registrales, el valor del presente acto corresponde al valor del avalúo catastral proporcional del inmueble transferido que equivale a la suma de _____ pesos mcte (\$ _____).

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

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad.
4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO** y/o **EL FIDEICOMITENTE**.
5. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1** que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** celebró (aron).
6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la

terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Presente _____, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía _____, en su calidad de Gerente y por tanto de Representante legal de **PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, sociedad que tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO RESERVA CENTRAL ETAPA 1** 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.
4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.
5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

(HASTA AQUÍ LA MINUTA)



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 BOGOTA FECHA 2 DE JUNIO DE 2022
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE OCCIDENTE NIT X C.C: No. 890.300.279-4
3. DEUDOR HIPOTECARIO: FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE UNO (I) NIT X C.C:
No. 830.053.812-2
4. NOMBRE DEL PROYECTO: RESERVA CENTRAL ETAPA 1
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CALLE 22 BIS No. 45-51 QUINTA PAREDES
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C 1786770
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 147 DE FECHA: 10-02-2021 ,
NOTARÍA: CUARENTA Y DOS (42) DE: BOGOTA
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 14.000.000.000
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 30 MESES
10. HIPOTECA POR VALOR DE: CUANTÍA INDETERMINADA

CERTIFICACIÓN

BANCO DE OCCIDENTE 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.

MILENA LEURO VELANDIA
C.C 1.032.418.769
Apoderada Especial
BANCO DE OCCIDENTE S.A
NIT 890.300.279-4



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

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

INFORMACIÓN GENERAL

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

CERTIFICACION

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

Notas:

1. la 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.



Alianza
Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

t. (601) 644 7700

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

Bogotá D.C. 23 de mayo de 2022

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT
Ciudad

ASUNTO: **Coadyuvancia – Permiso de Ventas Proyecto reserva central
FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1**

En nuestra calidad de propietarios del inmueble ubicado en el LOTE CL 22 BIS 45 - 51, localizado en suelo Urbano, de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1786770 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, afecto del **FIDEICOMISO PARQUEO- QUINTA PAREDES LOTE UNO**, en el cual se desarrollara el Proyecto **FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1**, conformado por aproximadamente cuarenta y seis (46) unidades de Vivienda, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para enajenación de inmuebles, presentada por la sociedad sociedad **PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL SAS** identificada con NIT 901.217.938-4

Cordialmente

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL

C.C. No. 93.389.382 de Ibagué

Representante legal

Alianza Fiduciaria en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo

FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 1

Revisó: *Naftali Gómez Acosta*

Directora gestión negocios fiduciarios

Elaboró: *Diana Mercedes Sabogal Lara*

Aprendiz *sena* gestión de negocios fiduciarios

VIGILADO por el Defensor del Consumidor Financiero de COLOMBIA

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: defensoria@alianzafiduciaria@legalcrc.com - Teléfono: (601) 6108161 - (601) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA

DIEGO ZAPATA GARCIA, NOTARIO
ENCARGADO

CERTIFICA:

Que **SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSE**

Se identificó con: C.C. **93389392**

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo índice derecho.

(La certificación de huella causa derechos notariales según tarifa)

Bogotá D.C. **01/06/2022**

kyy7ky7h5n5h5hh



www.notariaenlinea.com
8IM6AD8CFVEQGNK

NAV

Notaria 42

El sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- 1 FALLA TÉCNICA
- 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3 FIRMA REGISTRADA
- 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5 SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO

Artículo 3 Resolución 14681 de 2015 SNR



P.L.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: RESERVA CENTRAL - ETAPA 1
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 40
DIRECCIÓN: CALLE 22 BIS No. 45-51
CONSTRUCTORA: PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL SAS
FECHA (dd-mm-aa): 22/07/2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:
PILOTES EN CONCRETO

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:
PRE EXCAVADOS

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
SISTEMA TRADICIONAL. COLUMNAS, VIGAS Y PLACAS EN CONCRETO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:
LADRILLO A LA VISTA EN ALGUNAS ZONAS DE FACHADA

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:
MUROS INTERNOS

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

141

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
LADRILLO A LA VISTA Y ALGUNOS MUROS EN PINTURA PARA EXTERIOR

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
CERAMICA NACIONAL

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
PLACA EN CONCRETO CON IMPERMEABILIZACION

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
CONCRETO A LA VISTA

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
REJA METALICA CON PINTURA

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
TANQUES EN CONCRETO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO 1 ASCENSOR CON CAPACIDAD PARA 8 PERSONAS
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO _____
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO ACCESO VEHICULAR
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO _____
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO DOTACION BASICA
- 3.6. GIMNASIO SI NO DOTACION BASICA
- 3.7. SAUNA SI NO _____
- 3.8. TURCOS SI NO _____
- 3.9. PISCINA SI NO _____
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO _____
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO _____
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO SUPLENCIA PARCIAL - ZONAS COMUNES
- 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:

Marco melaminico y hoja entamborada en tablero melaminico

123

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Marco melaminico y hoja entamborada en tablero melaminico

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco melaminico y hoja entamborada en tablero melaminico

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

MADERA LAMINADA

4.2.2. HALL'S

MADERA LAMINADA

4.2.3. HABITACIONES

MADERA LAMINADA

4.2.4. COCINAS

CERAMICA

4.2.5. PATIOS

CERAMICA EN ZONA DE ROPAS

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 DE 4 PUESTOS

4.4.3. MUEBLE SI NO

MUEBLE INFERIOR EN MADECOR Y SUPERIOR EN PINTURA POLIURETANO

4.4.4. MESÓN SI NO

EN QUARZTONE

4.4.5. CALENTADOR SI NO

ELECTRICO

4.4.6. LAVADERO SI NO

CON POCETA EN FIBRA

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

EN TABLERO MELAMINICO BAJO LAVAMANOS

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO

EN CERAMICA

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO

EN CERAMICA EN CABINA DE DUCHA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO

EN VIDRIO TEMPLADO

4.5.5. ESPEJO SI NO

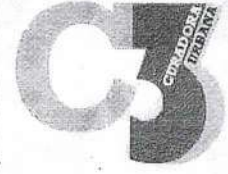
SOBRE LAVAMANOS

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

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		11001-3-21-1102	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-0976		20-Aug-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	
02 MAY 2022	19 JUL 2022		
Dirección: AC 22 45 50(ACTUAL) / CL 22BIS 45 51(ACTUAL)			



144

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA APROBAR LAS TRES ETAPAS DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA CENTRAL EL CUAL SE DESARROLLADA EN DOS (2) EDIFICACIONES SEIS (6) Y SIETE (7) PISOS, UN (1) SOTANO Y SEMISOTANO, PARA CIENTO TREINTA (130) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON CIENTO OCHENTA Y SEIS(186) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, VEINTISEIS (26) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE CUPOS CINCO (5) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y OCHENTA Y UN (81) BICICLETEROS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 22BIS 45 51 / AC 22 45 50 con Chip(s) AAA0182CTNN / AAA02110SXR y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C1786770 / 50C1758466 en el lote 017 Y 020, manzana 024 de la urbanización LUISITA (Localidad TEUSAQUILLO). Titular(es): PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE 1 (UNO) Y LOTE (DOS) 2 (CC/NIT 901217938-4) Rep. Legal ALMONACID RONDON DIANA CAROLINA (CC/NIT 52690372). Constructor Responsable: SALDARRIAGA ESCOBAR JESUS ERNESTO cc. 8314326 Mat. 2474 ANT

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No:107 (QUINTA PAREDES)	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:	URBANÍSTICA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE ALUVIAL 200 /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO									
2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:	B	Sistema:	Loteo Individual	
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRI/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	4	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	130	186	26	81			

3. CUADRO DE AREAS										
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		RESERVA CENTRAL								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	3169.00	VIVIENDA	18198.02	0.00	0.00	0.00	18 198.02	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	2539.73	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	2471.14	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1946.31	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	11240.84	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	18198.02	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	18198.02	0.00	0.00	0.00	18198.02	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR					N.A.	DEMOLICIÓN TOTAL		894.60
LIBRE PRIMER PISO	1222.69	TOTAL CONSTRUIDO					18198.02	M. LINEALES DE CERRAMIENTO		110.70

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	7	6	a. TIPOLOGÍA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	22.60	20.20	b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	5.00 MTS POR LA AC 22		
c. SÓTANOS	1		a. LATERAL		N.A.	N.A.	3.50 MTS POR LA KR 47 Y CL 22 BIS		
d. SEMISÓTANO	SI		b. LATERAL 2		N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	2		c. POSTERIOR		5.00 Y 6.50 MTS	TERRENO	Altura: 1.60 - Longitud: 63.40		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	3		d. POSTERIOR 2		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.	N.A.	1.50 MTS POR LA AC 22		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO		f. EMPATES PATIO		5.61 X 6.20	TERRENO	0.80 TS POR LA CL 22 BIS Y KR 47		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.62		g. OTROS		7.11 X 10.90	TERRENO	d. RETROCESOS		
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.77		4.5 ESTRUCTURAS				DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PLACA ALIGERADA - PILOTOS PREEXCAVADOS		0		
DESTINACIÓN			b. TIPO DE ESTRUCTURA		PÓRTICOS/MUROS EN CONCRETO REFORZADO (DMO)		N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)		
ZONAS VERDES Y RECR.	846.93	66.18	c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA		EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta		
SERVICIOS COMUNALES	717.50	56.07	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO				
			e. ANÁLISIS SISMICO		ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)				
			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 ARQUITECTÓNICOS (27) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CÁLCULO (4) / PLANOS ESTRUCTURALES (131) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN TÍTULOS. 2. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 Y 1801 DE 2015. 3. EL PROYECTO SE ACOGE AL LO SEÑALADO EN EL PARAGRAFO 5 DEL ARTICULO 17 DEL DECRETO 080 DE 2016 EN EQUIPARACION DE ALTURA CON LAS EDIFICACIONES VECINAS QUE CUENTAN CON 7 PISOS. 4. EL PREDIO ACREDITO EL PAGO DE LA PARTICIPACION POR PLUSVALIA MEDIANTE RECIBOS No. 0000000127 Y 0000000129 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DE HACIENDA. 5. 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 PÚBLICO. 6. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J-K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO ING. RICARDO OSWALDO LAVERDE ULLOA.


VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

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

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	FIRMA CURADORA
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>



	ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACION	PÁGINA
	Curador urbano 3	11001-3-21-1102	2
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACION	
11 001 - 3 - 22 - 0976		20-Aug-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	
02 MAY 2022	19 JUL 2022		
Dirección: AC 22 45 50(ACTUAL) / CL 22BIS 45 51(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320002148	2022-04-22	18295.5	\$649.783.000,00

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.

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 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, el que asumirá la obligación del profesional saliente será 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. 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 Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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 prever el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

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

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

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

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

Art 60. Decreto 2150 de 1995. 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.