



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TORRE SAN MIGUEL
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 22
 DIRECCIÓN: CARRERA 52 # 64 A 28/34
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 18 5 23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES, DADOS, VIGAS DE CIMENTACION Y MUROS DE CONTENCION

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

KELLY CON DIAMETRO DE 60 CM Y 70 CM

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

APORTICADA

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO GRAN FORMATO SANTA FE EN FACHADA

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE NO 4 MUROS INTERNOS Y FACHADAS CULATA

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:

PAÑETE INTERNO Y FACHADAS CULATAS

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
MURO EN LADRILLO, MURO EN BLOQUE N 4 PAÑETADO Y PINTADO

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
SOBRE PISO Y PORCELANATO

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
IMPERMEABILIZACION MANTO Y PORCELANATO

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
EN CONCRETO, SOBRE PISO Y PORCELANATO

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
METALICO, BLOQUE Y LADRILLO

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
SI, EN CONCRETO E IMPERMEABILIZADO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	12 PARADAS
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	INGRESO
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	INGRESO
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	COWORKING
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	DOTADO
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	DOTADO
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SUPLENCIA PAARCIAL
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	REQUERIDA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
LAMINA

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO
LAMINA

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:
METALICA

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES PORCELANATO

4.2.2. HALL'S PORCELAN

4.2.3. HABITACIONES

LAMINADO

4.2.4. COCINAS

LAMINADO

4.2.5. PATIOS

LAMINADO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

4.3.2. HABITACIONES

ESTUDACOS Y PINTADOS

4.3.3. COCINAS

ESTUDACOS Y PINTADOS

4.3.4. PATIOS

ESTUDACOS Y PINTADOS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

GAS

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

GAS

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

MADERA

4.4.4. MESÓN

SI

NO

GRANITO

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

CALDERA

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

MADERA

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

PORCELANATO

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

PZONAS HUMEDAS

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

VIDRIO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

ESPEJO

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

PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO TORRE SAN MIGUEL CON RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En la ciudad de Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de Diciembre de 2022, entre los suscritos a saber, por una parte: **LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS**, hombre, colombiano, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con cedula de ciudadanía 1.030.568.230 de Bogotá, quien obra en calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.**, con **NIT: 900.949.570-5**, constituida por medio de documento privado de asamblea de accionistas suscrito el 11 de marzo de 2016, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y la señora _____, colombiano, mayor de edad, domiciliado en la _____ en la ciudad de _____ e identificado con cédula de ciudadanía número _____ de BOGOTÁ, D.C. de estado civil soltera, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR** con el objeto de celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se registrará por lo dispuesto en el Código Civil y Código de Comercio Colombiano respectivamente, así como lo expuesto en las siguientes cláusulas y consideraciones:

PRIMERA: Que **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.** desarrollaran un proyecto inmobiliario de vivienda, **TORRE SAN MIGUEL**, sobre dos lotes de terreno ubicados en **Cra 52 N° 64 A 28 y Cra 52 N° 64 A 34** de la ciudad de Bogotá, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **50C- 771680** y **50 C- 391919**, respectivamente, para lo cual la sociedad, decidió que para garantizar la seguridad del mismo se constituiría fiducia mercantil y cesión de derechos fiduciarios.

Que mediante documento privado de fecha siete (7) de enero de 2022, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL a través del cual se llevara a cabo el desarrollo del PROYECTO.

El veinticinco (25) de enero de 2022, se suscribió escritura pública N° 366, en la cual los tradentes del inmueble identificado con matrícula N° 50C 391919 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, transfiere a título de adición a fiducia mercantil como aporte del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El treinta y uno (31) de enero de 2022, se suscribió escritura pública N° 599, en la cual los tradentes del inmueble identificado con matrícula N° 50C 771680 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, transfiere a título de adición a fiducia mercantil como aporte del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

SEGUNDA: El FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL (en adelante se podrá denominar en forma indistinta como el FIDEICOMISO o FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL, es propietario fiduciario de los inmuebles identificados con folio de

matrícula número **50C- 771680** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de acuerdo a la transferencia de dominio por adición a título de beneficio en Fiducia Mercantil realizada mediante la Escritura Pública quinientos noventa y nueve (599) del treinta y uno (31) de enero de dos mil veintidós (2022) de la notaría veintisiete de Bogotá, por cuenta de Adalberto Antonio Caro Díaz y Rosa Alexandra Martínez, en calidad de tradentes y **50 C- 391919** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de acuerdo a la transferencia de dominio por adición a título de beneficio en Fiducia Mercantil realizada mediante las Escrituras Públicas trescientos sesenta y seis (366) del veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2022), a cuenta de Myriam Leonor Moreno de Baquero, Gloria Inés Moreno de Castiblanco, Mario Moreno Farieta, Oswaldo Moreno Farieta, Rosalba Moreno Farieta y William Moreno Farieta, quienes ejercieron en calidad de tradentes para que la transferencia del inmueble se efectuara al Fideicomiso de Parqueo Urbanización San Miguel en calidad de adquirente, inmuebles en los cuales se va a desarrollar un proyecto de construcción de vivienda denominado TORRE SAN MIGUEL (en adelante el “**PROYECTO**”).

TERCERA: Que, de la construcción del **PROYECTO**, resultarán unidades de dominio privado, que serán los inmuebles sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, y una de esas unidades de dominio privado, es la que se promete en venta al EL (LA, LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** a través del presente contrato.

CUARTA: Que en la actualidad LA **PROMITENTE VENDEDORA**, ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, y se encuentran debidamente autorizados para suscribir las Promesas de Compraventa resultantes del Proyecto, en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

QUINTA: Que LA **PROMITENTE VENDEDORA** en su calidad de constructor del **PROYECTO** y los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO**, son los únicos responsables del desarrollo y construcción del **PROYECTO**, por lo que, por su cuenta y riesgo, directamente llevarán a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del **PROYECTO**. Así mismo LA **PROMITENTE VENDEDORA** será la única responsable respecto de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a la **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.** en calidad de Vocera del **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** o quien haga sus veces y según se define en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

SEXTA: Que **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, en calidad de Vocera del **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** – actual propietaria fiduciaria de los inmuebles identificados con la Matrícula Inmobiliaria número **50C- 771680** y **50 C- 391919** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, transferirá por instrucción de LA **PROMITENTE VENDEDORA** las unidades resultantes del **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, y que la obligación de la **FIDUCIARIA** consiste únicamente en transferir los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, conforme a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

SEPTIMA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar el fideicomitente o al proyecto con recursos propios, ni a

facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** inmobiliario denominado **TORRE SAN MIGUEL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

OCTAVA: Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

NOVENA: Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes Clausulas:

CLÁUSULA PRIMERA. -OBJETO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a vender y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a comprar por el régimen de propiedad separada u horizontal el derecho de dominio y la posesión que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tiene y ejercita sobre el inmueble **APTO_XXX con un área construida de 68.83 M2 , Parqueadero XX** del Edificio **TORRE SAN MIGUEL P.H.**, ubicado en la carrera cincuenta y dos (52) # sesenta y cuatro (64) A veintiocho (28) y treinta y cuatro (34) y de nomenclatura urbana la ciudad de Bogotá (Nomenclatura provisional), inmuebles que se alindera y describe a continuación:

La cabida y linderos del Inmueble, serán los definidos en el reglamento de propiedad horizontal, sus aclaraciones, modificaciones o reformas y le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro.

El conjunto se levantará sobre los lotes de terreno identificados con folio de matrícula inmobiliaria:

1. 50 C- 391919 y la cedula Catastral numero 64 A 39 27, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con un área de 236.09 metros cuadrados que lindas así:

Lote de terreno marcado con el número veintinueve (29) de la Manzana Q 64 A 39, en el estado en que se encuentra, distinguido en la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Bogotá, con el número sesenta y cuatro A veintiocho (64 A 28) de la Carrera cincuenta y dos (Cr. 52), cuenta con una extensión superficial

trescientas sesenta y ocho varas cuadradas con ochenta y ocho centésimas de vara cuadrada (368,88 V2) ósea doscientos treinta y seis metros cuadrados con cero nueve centésimas de metro cuadrado (236. 09 Mts 2), y comprendido dentro de lo siguientes linderos, tomados del título de adquisición: por el NORTE, en extensión de veintinueve metros cuarenta y seis centímetros (29,46 mts) con el lote número treinta 30 de la misma manzana "Q" (64A 39); por el SUR, en extensión de veintinueve metros cincuenta y seis centímetros (29, 56 mts) con el lote número veintiocho (28) de la manzana "Q" (64 A 39) por el ORIENTE, en extensión de ocho metros 8,00 mts linda con él lote número diez y ocho (18) de la manzana "Q" (64 A 39) y por el OCCIDENTE, que es su frente, en extensión de ocho metros (8,00 mts) linda con la Carrera cuarenta (Cra 40) del plano de la ciudad.

2. 50C- 771680 y la cedula catastral numero 64 A 39 31 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con un área de 235.20 metros cuadrados que lindas así:

solar marcado con el número. -treinta (30). de la manzana q, ubicado en la carrera cincuenta y dos (Cr 52) número sesenta y cuatro a treinta y cuatro (64 a 34), de la ciudad de Bogotá D.C. con una cabida aproximada de trescientas sesenta y siete varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (367. 50V2), es decir doscientos treinta y cinco metros cuadrados con veinte; centímetros cuadrados (235.20 m2) cuyos linderos tomados textualmente del título de adquisición: POR EL NORTE en extensión de veintinueve metros treinta y cinco centímetros (29.35mts) con el lote treinta y uno (31) de la manzana Q sesenta y cuatro A treinta y nueve (64 A-39). POR EL SUR: En extensión de veintinueve metros cuarenta y seis centímetros (29.46mts), con el lote número veintinueve (29) de la manzana Q sesenta y nueve A treinta y nueve (64A-39). POR EL ORIENTE: En extensión de ocho metros (8.00mts), con el lote número de la manzana Q, sesenta y nueve A treinta y Nueve (64 A-39) POR EL OCCIDENTE: En extensión de ocho metros (8.00mts), con la carrera cuarenta (Kr 40) del plano de loteo o parcelación de esta urbanización.

PARÁGRAFO UNO: El inmueble objeto del presente contrato, su ubicación, características y especificaciones de acabados son las que obran en anexo 1 que hacen parte del presente contrato.

PARÁGRAFO DOS: La venta del inmueble objeto de este contrato se hará como cuerpo cierto, de tal manera, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entra las cabidas reales y las declaradas en esta promesa, no dará a lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO TRES: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda, y las zonas comunes y las dependencias que les entrega EL PROMITENTE VENDEDOR suscriben y que hace parte integral del presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. -TITULO: - ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado del FIDEICOMISO **DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** y en la actualidad La PROMITENTE VENDEDORA, ostentan la calidad de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, y se encuentran debidamente autorizados para suscribir las Promesas de Compraventa resultantes del Proyecto, en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA.

LA PROMITENTE VENDEDORA declara que es FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO **DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** de los lotes de terreno sobre los que se levanta TORRE SAN MIGUEL P.H. por haberlos adquiridos así:

- El Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-391919 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, de acuerdo a la transferencia de dominio por adición a título de beneficio en Fiducia Mercantil realizada mediante las Escritura Pública trescientos sesenta y seis (366) del veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2022), de Myriam Leonor Moreno de Baquero, Gloria Inés Moreno de Castiblanco, Mario Moreno Farieta, Oswaldo Moreno Farieta, Rosalba Moreno Farieta y William Moreno Farieta, quienes ejercieron en calidad de tradentes para que la transferencia del inmueble se efectuara al Fidecomiso de Parqueo Urbanización San Miguel en calidad de adquirente.
- El inmueble número **50C- 771680** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de acuerdo a la transferencia de dominio por adición a título de beneficio en Fiducia Mercantil realizada mediante la Escritura Pública quinientos noventa y nueve (599) del treinta y uno (31) de enero de dos mil veintidós (2022) de la notaría veintisiete de Bogotá, de Adalberto Antonio Caro Díaz y Rosa Alexandra Martínez, en calidad de tradentes
- La sociedad Constructora Buitrago y Asociados S.A.S. es responsable de la construcción del conjunto por levantarla a sus expensas conforme a la solicitud de licencia radicada N° 11001-1-22-1210, 27 de mayo de 2022 ante la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. y sus modificaciones.

CLÁUSULA TERCERA. -PRECIO: El precio de la venta prometida es la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES, SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS** (\$444,633,935.00) que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a la **PROMITENTE VENDEDORA** tal y como se describe en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, que hace parte integral del presente contrato y que se transcribe aquí:

Cuota Inicial Pactada (%): 48.354383927083745 % Valor Cuota Inicial: \$215,000,000.00

Valor Último Aporte: \$229,633,935.00

SEPARACION: \$99,000,000.00 el 16-12-2022

N°	DESCRIPCION	VALOR DE LA CUOTA	PAGO ACUMULADO	FECHA DE PAGO
1	SEPARACION	\$99,000,000.00	\$99,000,000.00	16-12-2022
2	CUOTA INICIAL	\$71,000,000.00	\$170,000,000.00	16-12-2022
3	CUOTA INICIAL	\$30,000,000.00	\$200,000,000.00	15-02-2023
4	CUOTA INICIAL	\$2,142,857.14	\$202,142,857.14	14-03-2023
5	CUOTA INICIAL	\$2,142,857.14	\$204,285,714.28	14-04-2023
6	CUOTA INICIAL	\$2,142,857.14	\$206,428,571.42	14-05-2023
7	CUOTA INICIAL	\$2,142,857.14	\$208,571,428.56	14-06-2023
8	CUOTA INICIAL	\$2,142,857.14	\$210,714,285.70	14-07-2023
9	CUOTA INICIAL	\$2,142,857.14	\$212,857,142.84	14-08-2023
10	CUOTA INICIAL	\$2,142,857.16	\$215,000,000.00	14-09-2023
11	CREDITOS INMOBILIARIOS	\$229,633,935.00	\$444,633,935.00	14-10-2023

PARÁGRAFO PRIMERO. - CAMBIO FORMA DE PAGO: En el evento que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), decida(n) modificar la forma de pago estipulada en este contrato deberá informarlo por escrito a la PROMITENTE VENDEDORA, por lo menos con sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha de la firma de la escritura pública. En caso de cualquier modificación a la forma de pago establecida en el contrato, que afecte la fecha establecida para la firma de la escritura pública, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), cancelara(n) intereses moratorios a la máxima tasa legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el saldo adeudado a la fecha de la firma de la escritura pública. LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la posibilidad y facultad, a su sola discreción de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES). Por lo cual, de aceptar la propuesta, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), deberá suscribir otrosí al presente contrato junto a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El incumplimiento por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) en el pago de las sumas que conforman el precio, en los plazos pactados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará el cobro de las arras de conformidad con lo previsto en este contrato. Sin embargo, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá a su arbitrio optar por la subsistencia de esta promesa, siempre y cuando EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) pague(n) todos los abonos adeudados y en mora en los tiempos que establezca la promitente vendedora. En dicho pago se incluirán los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la máxima tasa legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO TERCERO. - Los contratantes acuerdan que los dineros correspondientes a la forma de pago del inmueble deben cubrirse de acuerdo al plan de pagos pactado en este contrato. Adicionalmente, convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto como: gastos de registro, impuestos de registro, estudio de títulos, avalúo, dotación, cuota de administración e impuesto predial unificado, estos dos últimos desde el momento de la entrega y a prorrata del mes y del año, si a ello hubiera lugar, pago de intereses del saldo del precio a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, certificados de tradición y libertad, cuota de subrogación, consulta en las centrales de riesgo, deben cancelarse en cheque o a través de consignación en la cuenta correspondiente e informada por la promitente vendedora, los cuales deberán cubrirse dentro de los 10 (diez) días hábiles previos a la firma de la respectiva Escritura pública.

PARÁGRAFO CUARTO: No se podrá suscribir la escritura pública de venta mientras que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) no se encuentren al día con los pagos por todo concepto con LA PROMITENTE VENDEDORA.

EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), se compromete en entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA todos los soportes de pago, en la forma en como se lo solicite este última.

PARÁGRAFO QUINTO CREDITO: EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) solicitará(n) y tramitaran de manera independiente y autónoma ante la entidad bancaria BANCO DE BOGOTÁ o entidad financiera de su preferencia, suma esta que será entregada por tal entidad a nombre del PATRIMONIO AUTONOMO FC – FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA ALIANZA S.A. el día en que dicha entidad reciba copia de la Escritura Pública de venta y la Primera Copia de la Escritura de Hipoteca en su favor sobre los inmuebles prometidos en compraventa otorgada en garantía del crédito, debidamente registradas, así como de los certificados de tradición y libertad de los mismos inmuebles a que se refiere este contrato, actualizados en forma tal que

aparezca en ellos la compraventa prometida y/o la Hipoteca en favor de la entidad con quien tramite el préstamo. No obstante, la condición expresada, dicho saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.

El valor financiado deberá ser gestionado y finiquitado su trámite mínimo treinta (30) días calendario antes de la fecha de la firma de la escritura de venta.

EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) manifiesta(n) que conoce(n) acepta que si la entidad financiera con quien tramite el crédito hipotecario no le(s) aprueba el préstamo o se lo aprueba por un valor inferior al solicitado, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) tendrá(n) las siguientes opciones: 1. Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito ante cualquier otra entidad. 2. Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor del crédito a más tardar 15 días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de Compraventa en cuyo caso deberá demostrar el origen de esos recursos, 3. Desistir de esta negociación incurriendo en el cobro de las arras pactadas, por entenderse una manifestación de retracto y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación de hacer, es decir, la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa prometida o acordar un modo de financiación distinto para lo cual, deberá contar con la autorización por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA

Las partes acuerdan y entienden que cualquier modificación a la forma de pago del precio del(los) inmueble(s) objeto de compraventa deberán ser aprobadas previamente y por escrito por LA PROMITENTE VENDEDORA, por lo que cualquier retraso de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en el pago de las cuotas establecidas en forma de Pago, incluyendo aquellos a cumplirse por EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) después de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa prometida, generará los intereses establecidos en este contrato.

CLÁUSULA CUARTA. – ARRAS: EL PROMITENTE COMPRADOR y LA PROMITENTE VENDEDORA, acuerdan como arras del presente contrato el equivalente al 10 % del valor del inmueble, estas arras se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los contractuales podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas.

CLÁUSULA QUINTA. - PENAL: Los PROMITENTES establecemos para el caso de incumplimiento una multa del doble del valor a la entregada a la fecha del incumplimiento, como valor total de la venta del inmueble, si el incumplimiento es de parte del comprador, quien entonces perderá el valor dado a la fecha; y si el incumplimiento es por parte del prometiente vendedor éste devolverá al prometiente comprador el valor de abonado de la cuota inicial indexado al doble del mismo. **Parágrafo:** Señálese causales de incumplimiento: **POR EL PROMITENTE COMPRADOR** 1) Desistir de la compra del apartamento pactado. 2) Incumplir con el pago inicial por concepto de cuota inicial y/o el pago total. **POR EL PROMITENTE VENDEDOR** 1) Incumplir con los tiempos señalados para la entrega real del predio y firma de las escrituras contemplados en la Cláusula Sexta de este documento. 2) Desistir en la venta total del apartamento pactado en la presente promesa.

CLÁUSULA SEXTA. -PLAZO: La escritura pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será el **DIECISÉIS 16 DE OCTUBRE DE 2023** en la Notaria veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C. o en la Notaria asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos los cuales requiera someter el trámite a escrituración a reparto, a las diez de la mañana (10 am) del día señalado.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los contratantes acuerdan expresamente que la oportunidad prevista para la firma de la escritura de compraventa y para la entrega de los inmuebles prometidos en compraventa se estimó con base en el programa que LA PROMITENTE VENDEDORA elaboró para la construcción del Conjunto Residencial en el que se encuentra ubicado el inmueble objeto de compraventa, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeta a las contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de Contratistas, hechos de la naturaleza, caso fortuito, fuerza mayor, huelgas de personal de proveedores, contratistas o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, gas, alcantarillado y telecomunicaciones, escasez de materiales o equipos en el medio, terrorismo o asonada o por demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades y en general por cualquier imprevisto ajeno a LA PROMITENTE VENDEDORA. En consecuencia, ocurridas cualquiera de las circunstancias antes mencionadas las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el término fijado para la firma de la escritura pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato y para que se efectúe la entrega del inmueble, prórroga que se realizara en periodos automáticos de 20 días calendario en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncian las partes en beneficio recíproco por lo que para que opere dicha prórroga sólo bastará que LA PROMITENTE VENDEDORA manifieste o indique la ocurrencia de alguno de aquellos eventos y hasta por 120 días calendario contados a partir de la fecha inicial acordada, no obstante en caso que sean superadas las contingencias que dieron lugar a las prórrogas automáticas, antes de los 120 días calendario, LA PROMITENTE VENDEDORA, notificará EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de tal evento para fijar la nueva fecha y hora de la suscripción de la escritura pública de compraventa, comunicación que hará parte integral de la promesa de compraventa a efectos de reemplazar el plazo inicialmente pactado. Cumplido este periodo máximo de prórrogas automáticas sin que hubiese sido posible firmar la escritura de compraventa y efectuar la entrega del inmueble, es necesario que las partes concurren a firmar otrosí a la promesa de compraventa en donde se establezcan las nuevas fechas de cumplimiento, firma de la escritura y entrega que perfeccionen el presente contrato. En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, se entenderá que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desiste del compraventa prometida, y se dará por resuelto este contrato, sin necesidad de requerimiento adicional, caso en el cual desde ahora los Contratantes pactan que LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga expresamente a devolver los dineros recibidos como abonos al precio, con el reconocimiento de intereses vencidos, liquidados al D.T.F., pagaderos desde las fechas de abonos efectivos a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar dentro de los 20 días calendario siguientes a la manifestación escrita de desistimiento del negocio prometido que por esta causa hagan EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en este evento no habrá lugar a indemnización alguna, toda vez que se encuentra ante el acaecimiento de un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - ENTREGA: La entrega se realizará el **DIECISÉIS 16 DE NOVIEMBRE DE 2023, LA PROMITENTE VENDEDORA** previa verificación de la realización de los pagos relacionados en la cláusula tercera de este contrato. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a: (i) Entregar el Inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, y (iii) salir al saneamiento de la venta del Inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO. -LAS PARTES son conscientes de que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúa de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que éstos son esenciales para el uso de las unidades residenciales, por lo que no serán objeto de entrega posterior. De la misma forma los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio o conjunto, de acuerdo con lo regulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. Dicha entrega se efectuará a la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el inmueble prometido en venta se encuentra terminado, con sus servicios públicos instalados y legalizados, así como debidamente aprobado el crédito de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), la PROMITENTE VENDEDORA podrá adelantar las fechas de escrituración y entrega previa solicitud escrita remitida a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES).

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la entrega del inmueble EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), no comparece a recibirlo sin que medie excusa por parte de éste, se enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) no asiste (n) a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el texto de este documento.

En este último caso EL PROMITENTE VENDEDOR procederá de la siguiente manera: Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar será remitida físicamente a la última dirección de correo de notificaciones que respectivamente EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) le informó la PROMITENTE VENDEDORA, situación que será informada vía e-mail.

PARÁGRAFO CUARTO: HEREDEROS: En caso de muerte del EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), el contrato mantiene su vigencia en los términos pactados respecto del otro y de los herederos del fallecido, continuando el cumplimiento de las obligaciones en los términos pactados en este contrato; Lo anterior siempre y cuando los herederos presenten ante el PROMITENTE VENDEDORA la sentencia o escritura pública de levantamiento de herencia adjudicando los derechos de compraventa en un término no mayor a tres (3) meses de lo contrario el PROMITENTE VENDEDORA podrá consignar a órdenes de un juzgado los dineros consignados.

CLÁUSULA OCTAVA. – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre los PROMITENTES. Los gastos notariales que ocasione la presente promesa de compraventa y los gastos de escrituración por concepto de derechos notariales, serán cancelados por partes iguales entre los contratantes; los correspondientes a Beneficencia y Registro serán cancelados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**; los correspondientes a la Retención en la Fuente serán de cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO.-IMPUESTO Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

reconocerá(n) y pagará(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre del año en que se suscriba la correspondiente escritura pública, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por LA PROMITENTE VENDEDORA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el(los) inmueble(s), cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del(los) inmueble(s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la secretaria de hacienda, dicho pago será requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato.

CLÁUSULA NOVENA .- Servicios.- LA PROMITENTE VENDEDORA entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos de Energía Eléctrica , gas natural y Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) desde el momento de la entrega del inmueble, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.

El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica e internet los asume directamente EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) (usuario), ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente, asumiendo los residentes y la PROMITENTE VENDEDORA el costo de estos servicios provisionales hasta tanto no se entreguen los definitivos. En todo caso, será de cargo de la PROMITENTE VENDEDORA a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) exonera(n) de toda responsabilidad a LA PROMITENTE VENDEDORA, siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DECIMA. – MÉRITO EJECUTIVO: Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. – CESIÓN: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte, los costos que se generen de dicha cesión estarán a cargo del cedente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA SEGUNDA– RESTITUCIONES MUTUAS. Si el negocio prometido en la presente promesa no se materializa, y sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas cuarta, quinta 5 de 6 y sexta, dará derecho a las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no se hubiese firmado



la promesa. La restitución habrá de hacerse dentro de los 30 días calendarios siguientes a la fecha máxima fijada para el cumplimiento de la promesa, y la parte que no realice la restitución dentro del plazo fijado se obliga a pagar intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación de los promitentes vendedores y del promitente comprador serán las que a continuación se consignan

Las partes aquí contratantes firman el presente documento de promesa de compraventa, aceptando que todo se ajusta a la negociación, contenida en esta promesa de compraventa, firmada a los catorce (14) días del mes de Diciembre de dos mil veintidós (2022) en la Ciudad de Bogotá D.C.

EL PROMITENTE VENDEDOR

LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS
C.C. 1.030.568.230
Representante legal
CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S
NIT: 900949570 - 5
DIRECCION:
TELEFONO:

EL PROMITENTE COMPRADOR

C.C. _____
DIRECCIÓN: _____
TELEFONO: _____



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
URBANIZACION SAN MIGUEL

CERTIFICA

Que se ha suscrito 16 encargos, por un valor de SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE *** (7,899,220,541.08), al 29 de agosto de 2023 se ha recaudado UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL SESENTA Y UN PESOS CON 43/100 M/CTE ***(\$ 1,378,813,061.43)

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Canje	Saldo Favor
1	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 301	1020794982	ALISON MILENA REYES	10043402832	ACT	495,700,850.00	99,529,215.00	.00	.00	.00	.00
2	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 701	1015414173	ANDREA PAOLA CANAS	10043402821	ACT	369,155,160.00	104,820,280.48	.00	.00	.00	.00
3	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 404	79781974	CARLOS RODRIGO REYES	10043402831	ACT	500,820,000.00	67,377,090.89	.00	.00	.00	.00
4	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 703	79792809	EDISON EDUARDO	10043402819	ACT	543,215,964.00	162,964,790.00	.00	.00	.00	.00
5	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 204	1053605429	FERNANDO JOSE PACHECO	10043402822	ACT	502,419,500.00	47,940,000.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 201	1030569129	IVAN DARIO DUEÑAS	10043444483	ACT	511,677,640.50	10,000,000.00	.00	.00	.00	.00
7	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 202	7175645	JAVIER LEONARDO CORTES	10043402837	ACT	573,428,500.00	14,308,565.00	.00	.00	.00	.00
8	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 603	79293259	JOSE ADRIANO ALVARADO	10043402835	ACT	558,713,700.00	58,000,000.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 601	1013601878	JULIO EDGARDO RUIZ USSA	10043402820	ACT	368,958,245.00	104,764,680.96	.00	.00	.00	.00
10	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 402	1015474621	KEVIN JEFREY MENDIETA	10043402816	ACT	589,365,963.00	201,734,013.53	.00	.00	.00	.00
11	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 401	41682747	LUCILA BOHORQUEZ AVILA	10043402836	ACT	542,508,750.00	82,000,000.00	.00	.00	.00	.00
12	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 801	39789318	MARIA DEL PILAR RIBERO	10043402817	ACT	390,503,945.00	105,245,496.48	.00	.00	.00	.00
13	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 304	52434920	MARIBEL CASTANEDA	10043402833	ACT	444,633,935.00	212,857,142.84	.00	.00	.00	.00
14	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 501-	52108062	NANCY DAVIRIS DIAZ RUIZ	10043402828	ACT	489,889,700.00	36,000,000.00	.00	.00	.00	.00
15	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 302	79973207	ORLANDO ZUNIGA RAMIREZ	10043402823	ACT	586,370,250.00	17,771,786.25	.00	.00	.00	.00
16	PROY-SAN MIGUEL-APARTAMENTO 303	52739374	YOHANNA LARA	10043402827	ACT	431,858,438.58	53,500,000.00	.00	.00	.00	.00
Total						7,899,220,541.08	1,378,813,061.43	.00	.00	.00	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 30 del mes de agosto del año 2023.

Atentamente,

Johanna Andrea Gonzalez Plazas
Gerente De Negocios Fiduciarios Back

DCUEVAS

www.alianza.com.co

www.alianza.com.co

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

**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


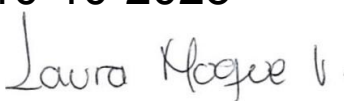
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS SAS		2. Identificación Número NIT 900.949.570-5	
3. Representante legal de la persona jurídica Luis Alejandro Buitrago Palacios		4. Identificación del representante legal 1.030.568.230	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023027
6. Dirección carrera 52 # 64 a - 34		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: alejandro.buitragopalacios@gmail.com	
		8. Teléfono 3125843386	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TORRE SAN MIGUEL		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa 1	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 22 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 52 # 64 A 28/34		13. Localidad – UPZ Elija un elemento.	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 18	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
11001-3-23-12-12		16-ago-2023	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 471,29		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 2426,09	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 2408,62			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Elija ... y Elija ...		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	
23. Oficio del aval, con Radicación N°			
24. Chip(s) AAA0054MPWF Y AAA0054MPUZ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C - 771680 Y 50C - 391919	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 10% \$ 542.022.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jun-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ALIANZA FIDUCIARIA		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
599		31-ene-2022 27	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	
ALIANZA FIDUCIARIA		06-abr-2022 06-abr-2024 6 meses automaticos	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230199		FECH 19-09-2023	
 LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 10-10-2023			
		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones: la persona solicitante y el representante legal son la misma persona					

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 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

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

Los tipos de Vivienda son:

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

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

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

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

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

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

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

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

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

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

**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


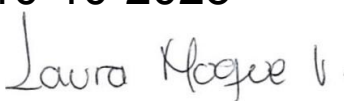
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS SAS		2. Identificación Número NIT 900.949.570-5	
3. Representante legal de la persona jurídica Luis Alejandro Buitrago Palacios		4. Identificación del representante legal 1.030.568.230	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023027
6. Dirección carrera 52 # 64 a - 34		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: alejandro.buitragopalacios@gmail.com	
		8. Teléfono 3125843386	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TORRE SAN MIGUEL		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa 1	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 22 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 52 # 64 A 28/34		13. Localidad – UPZ Elija un elemento.	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 18	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
11001-3-23-12-12		16-ago-2023	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 471,29		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 2426,09	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 2408,62			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Elija ... y Elija ...		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	
23. Oficio del aval, con Radicación N°			
24. Chip(s) AAA0054MPWF Y AAA0054MPUZ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C - 771680 Y 50C - 391919	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 10% \$ 542.022.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jun-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ALIANZA FIDUCIARIA		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
599		31-ene-2022 27	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	
ALIANZA FIDUCIARIA		06-abr-2022 06-abr-2024 6 meses automaticos	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230199		FECH 19-09-2023	
 LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 10-10-2023			
		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones: la persona solicitante y el representante legal son la misma persona					

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 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

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

Los tipos de Vivienda son:

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

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

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

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

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

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

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

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

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

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.



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 D.C.** FECHA **22 de agosto de 2023**
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: **BANCO DE BOGOTA.** NIT_X_C.C: No. **860002964-4**
3. DEUDOR HIPOTECARIO: **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS SAS** NIT X C.C: No. **900949570-5**
4. NOMBRE DEL PROYECTO: **TORRE SAN MIGUEL**
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: **CARRERA 52 # 64 A 28/34**
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): **50c- 771680 y 50c- 391919**
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): _____
DE FECHA: _____ NOTARÍA: _____ DE: _____
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: **\$3.000.000.000**
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: **12 meses**
10. HIPOTECA POR VALOR DE: **\$1.600.000.000** CUANTÍA INDETERMINADA: _____

INFORMA QUE

Yo **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

Mayerli Alcira Verano Baracaldo
Jefe II Procesos Transversales Gerencia Operativa de Pre y Post Desembolso & Leasing
Banco de Bogota
Elaboro: FMB



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 certificación 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. Adjuntar las prorratas expedidas por la entidad financiera, una vez se constituya la hipoteca.



Bogotá, 30 de agosto de 2023



Alianza



Fecha 30/08/2023 05:01:35 p.m. (S) B5522388
Destinatario SECRETARIA DE HABITAT
Remitente ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ

Señores
Secretaria Habitat
Ciudad: Bogota d.c.

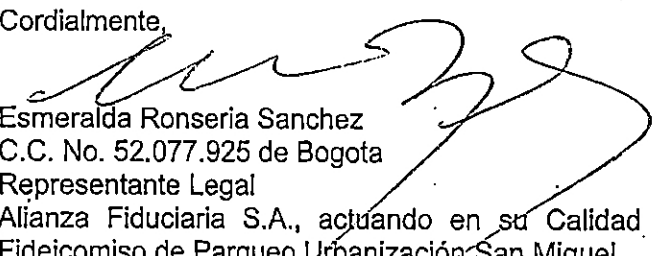
Asunto: Urbanización San Miguel

Esmeralda Ronseria Sanchez, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogota., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogota , actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaria 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso Parqueo Urbanización San Miguel, previas las instrucciones de la sociedad Constructora Buitrago Y asociados sas, quien para estos efectos actúa en calidad de Fideicomitente Gerente, Constructor y Comercializador, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación del siguiente predio:

NOMBRE DEL PREDIO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
Lote 2	Carrera 52 # 64 a - 34	50c-771680
Lote 1	Carrera 52 # 64 a - 28	50c.391919

Debe quedar claro que con otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes(s) que conforman el fideicomiso.

Cordialmente,


Esmeralda Ronseria Sanchez
C.C. No. 52.077.925 de Bogota
Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora del Fideicomiso de Parqueo Urbanización San Miguel

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA
DE FINANZAS

www.alianza.com.co

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero; Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono:+57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio.Oficity, Bogotá Pagina Web: www.ustarizabogados.com

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL**

Comparecieron: -----

1.- -----, mayor de edad, vecino(a) de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número -----, obrando en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, con **NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se protocolizan por medio de la presente escritura pública, sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, patrimonio Autónomo identificado con el número de **NIT 830.053.812-2**, quien(es) en el texto de este instrumento público se denominará(n) **EL FIDEICOMISO**.-----

2.- **EDISON EDUARDO BUITRAGO PALACIOS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **79.792.809** expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S** identificada con el **NIT: 900.949.570-5**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha nueve (09) de marzo del año dos mil quince (2015) de la Asamblea de Accionistas, inscrito el día once (11) de marzo del año dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02070974 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, cuya copia se protocoliza con el presente instrumento, quien se denominara **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----

3. -----, mayor de edad, identificada(o) con cedula de ciudadanía número -----, expedida en -----, de estado civil -----

-----, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente **Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento público y previas las siguientes: -----

-----**CONSIDERACIONES**-----

PRIMERA: EI FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y el cual fue constituido mediante -----, detenta actualmente la titularidad jurídica de **dos (2) predios (se tienen que englobar en uno solo)** cuyos lindero y demás especificaciones reposan en la escritura pública número -----y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y sobre el cual la sociedad **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S** desarrolla actualmente el proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL**. -----

SEGUNDA: La sociedad **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S** es el único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA SA**, en virtud de la cesión de derechos fiduciarios efectuada mediante documento privado de fecha -----

TERCERA: -----

QUINTA: En ejecución del contrato fiduciario antes mencionado, la Sociedad **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S**, es la encargada de llevar a cabo las labores de construcción y gerencia del proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL**. -----

SEXTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por la suscripción del contrato de vinculación para el Patrimonio Autónomo denominado

FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL, respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio que se realizará a través de este instrumento público. -----

Con fundamento en lo anterior las partes convienen celebrar la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO QUE A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** se estipula 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 PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO NÚMERO -----

Al inmueble antes descrito le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C -----**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral en mayor extensión número -----

PARÁGRAFO PRIMERO: El (los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. -----

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

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente, el (los) inmueble(s) se transfieren a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. -----

SEGUNDA. LINDEROS GENERALES: El inmueble en mayor extensión sobre el cual se desarrolla el proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL.**, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en la avenida **carrera cincuenta y**

dos (cra 52) número sesenta y cuatro a veintiocho. (64 a 28) y carrera cincuenta y dos (cra 52) número sesenta y cuatro a treinta y cuatro (64 a 34), y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C** - [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuya cabida y linderos son los siguientes: Un lote con una cabida o extensión superficial de [REDACTED] m². Sus linderos son según plano de cabida y linderos, son: [REDACTED]

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001, según escritura pública número -----de fecha -----de -----del año dos mil veintitrés (2023), otorgadas en la notarioa veintisiete (27) de circulo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, debidamente inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz número **510C** [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) expresamente conocer y aceptar y se obligan a acatar y respetar el citado reglamento, del cual tiene(n) copia a través de un dispositivo de almacenamiento USB que se entrega con la suscripción de este instrumento público, y en consecuencia queda(n) en todo sujeto(s) a él y a sus modificaciones, y por consiguiente, además del dominio individual del bien especificado, adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás obligaciones y estipulaciones contenidas en él. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- El(los) inmueble(s) será(n) destinado(s) única y exclusivamente para uso residencial, **de estacionamiento y de depósito**, según corresponda; ésta destinación no podrá ser variada por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado la sociedad **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S**, ha(n) podido identificar

plenamente las especificaciones, calidades y condiciones del (los) inmueble (s) que conforman el proyecto del cual hacen parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión tipo B (Equipamiento Comunal) del Proyecto, de manera que se declara(n) satisfecho(s) por cuanto han sido presentadas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** en el apartamento modelo, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización del (los) inmueble(s). -----

CUARTA. TRADICIÓN: a) El (los) inmueble(s) objeto de este contrato fue(ron) construidos sobre un inmueble adquirido en mayor extensión por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** así:-----

i) El predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-391919**, fue adquirido por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, tal como consta en la escritura publica numero trescientos sesenta y seis (366) de fecha veinticinco (25) de enero del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la notaria veintisiete (27) del circulo de Bogotá. -----

ii) El predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-771680**, fue adquirido por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, tal como consta en la escritura pública número quinientos noventa y nueve (599) de fecha treinta y uno (31) de enero del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la notaria veintisiete (27) del circulo de Bogotá. -----

iii) Finalmente, mediante escritura pública número ----- (---) de fecha ----- (--) de -----del año dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la Notaría veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., englobo en un solo inmueble los lotes antes determinados, al cual le fue asignado el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-----** -----

iv) La construcción por haberla levantado a sus expensas mediante licencia de construcción número ----- de fecha ----- de -----del año dos mil -----(20) ejecutoriada el día ----- (--) de -----de dos mil -----(20--), expedida por la Curaduría Urbana número -----**modificada** -----cuyas copias se protocolizan con este instrumento.-----

-----**QUINTA. VALOR DE LOS**

APORTES: El valor total de los aportes para la adquisición de la(s) unidad(es) objeto de esta transferencia, es la suma de ----- **MILLONES** ----- **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$-----)**, recibidos a la fecha por EL FIDEICOMISO a su entera satisfacción y de conformidad. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago pactada en la presente cláusula, y la forma en que se ha de llevar a cabo la entrega del (los) inmueble(s) que se transfieren(n) las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento Público se otorga en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El control de los ingresos a ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, LAS PARTES manifiestan bajo la gravedad del juramento que el valor acordado en este documento: **i.** atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; **ii.** el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; **iii.** Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; **iv.** Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; **v.** Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; **vi.** Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; **vii.** Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.-----

SEXTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LA FIDUCIARIA Como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que el (los) inmueble(s) que se transfieren(n) por la presente escritura pública, no ha(n) sido

enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, uso, ó usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud a lo establecido en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO , **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del lote de terreno donde se levanta el proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL** e igualmente en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de construcción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, en los términos de la ley 1796 de 2016, al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien responderá exclusivamente por todas las obligaciones que en calidad de Enajenador impone la Ley. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos legales el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, asume las obligaciones del constructor en los términos del estatuto del consumidor, la Ley 1796 de 2016 y la demás normatividad aplicable. -----

SÉPTIMA. PAZ Y SALVO: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, en su calidad de sujeto pasivo de impuestos manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y a salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y demás erogaciones ya sean del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente Escritura Pública, y serán a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, todos los que se causen a partir de la fecha, se liquiden o se cobren por tales conceptos, incluyendo la contribución de valorización por Beneficio General y/o local; pesando sobre **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** la obligación de obtener las cédulas catastrales de las unidades resultantes del CONJUNTO en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. No obstante, cualquier demora tanto en el trámite de mutación catastral como en la expedición de los recibos de pago del impuesto predial no será responsabilidad de **EL**

FIDEICOMITENTE GERENTE ni de la Fiduciaria toda vez que los términos dependerán única y exclusivamente de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y/o las demás entidades públicas competentes. En caso de que las empresas de servicios públicos cobraren algún reajuste, éste será a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Igualmente, a partir de la fecha de la presente escritura pública, o de la entrega material del(los) inmueble(s) lo que primero ocurra, serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, las cuotas de administración relativas al(los) inmueble(s). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** o de ALIANZA FIDUCIARIA S.A si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a él corresponde en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. -----

OCTAVA. ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE GERENTE hará entrega real y material del (los) inmueble(s) aquí transferido(s) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** el día -----**dos mil** -----, siempre y cuando para dicha fecha **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** hayan pagado en su totalidad el precio acordado en la Cláusula Quinta anterior. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA y EL FIDEICOMITENTE GERENTE**. En la fecha de suscripción del presente instrumento público se entregará, como se dijo anteriormente, un dispositivo de almacenamiento USB que además del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO, tendrá un archivo con el Manual del Propietario que contiene entre otros aspectos, las recomendaciones de mantenimiento y las garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipo(s) en el(los) inmueble(s). **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, en su calidad de constructor, se obliga a subsanar los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta, en la cual se señalará el plazo de quince (15) días hábiles, dentro del cual serán corregidos. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante el término convenido para la entrega, en los

eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento. En consecuencia, siendo la obligación de entrega única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, y al no tener ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a título personal, ni EL FIDEICOMISO del cual es vocera, la calidad de urbanizadores, gerentes, promotores, veedores, o participación en el desarrollo del CONJUNTO no son responsables de la entrega ni de las obligaciones que se derivan de ella. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega del(los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales que se describen en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL** y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente. En cuanto a la entrega de bienes comunes no esenciales serán entregados a la comisión designada por la Asamblea o al Administrador del Conjunto Residencial. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la entrega real y material del(los) inmueble(s) o la escrituración, lo que primero ocurra, serán por cuenta de **(EL) (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** las cuotas por concepto de administración y vigilancia, y las respectivas cuentas que sean facturadas por las empresas de servicios públicos, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) igualmente a pagar al **FIDEICOMITENTE GERENTE** la prorrata que corresponda por concepto de administración, servicio de vigilancia y servicios públicos comunales de proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL** de acuerdo con la cuenta de cobro que expida **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** o el Administrador, así como cuando la provisión de dichos servicios públicos se realice mediante las conexiones provisionales otorgadas para el desarrollo de la obra y hasta que se obtengan las conexiones definitivas caso en el cual se pagaran las respectivas facturas en las condiciones establecidas en la presente cláusula. En caso de que la entrega del(los) inmueble(s) se posponga por razones exclusivas de **(EL) (LOS) BENEFICIARIO(S)**

DE ÁREA, las cuotas por concepto de administración y vigilancia, y las respectivas cuentas que sean facturadas por las empresas de servicios públicos a partir de la fecha acordada para entrega serán de cuenta exclusiva de **(EL) (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**. -----

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha que para el efecto se pactó, se entenderá que hubo recibo tácito del (los) mismo(s), quedando las llaves del (los) inmueble(s) a disposición de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE GERENTE**. En tal evento **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** procederá en presencia de dos (2) testigos, a tomar registro fílmico y fotográfico del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia y suscribirá la correspondiente ACTA, y todo lo anterior se tendrá como prueba suficiente de entrega para cualquier efecto, así mismo se protocolizarán dichos registros por escritura pública a efectos de que reposen como prueba y sean oponibles a terceros. -----

NOVENA. GARANTÍAS: Para efectos de las garantías estipuladas en la Ley 1480 de 2011 y sus decretos reglamentarios, se entiende que el término de las mismas es de un (1) año contado a partir de la entrega del (los) inmueble(s) para acabados y líneas vitales del (los) inmueble(s) (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles) y diez (10) años por temas estructurales.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo previsto en la presente cláusula, **LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se exonerarán de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s), o, que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s) desatiendan las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o por el proveedor o por la empresas de servicios públicos o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida y/o si el (los) inmueble(s) es (son) objeto de modificación, intervención o mejora por parte de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o cualquier tenedor del (los) inmueble(s), se perderá la garantía con respecto a la parte intervenida del (los)

mismo(s). -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: De igual manera se reitera que todos los elementos estructurales (muros y placas) del apartamento, parqueadero y depósito **NO** pueden ser objeto de intervención, modificación o mejora por ningún motivo, de forma que altere su disposición y su sección homogénea, vr.gr., demolición parcial para incluir puerta o ventana o su demolición total. -----

DÉCIMA. EL FIDEICOMITENTE GERENTE radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación [REDACTED] aprobado bajo radicado [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de dos mil [REDACTED] (2.----), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

DÉCIMO PRIMERA. SERVICIOS PÚBLICOS: El(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia cuentan con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y gas. En su construcción se cumplieron a cabalidad todas las normas exigidas por parte de las autoridades Distritales. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, ni como Sociedad Fiduciaria, asume responsabilidad alguna por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas. Su trámite corresponde exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El costo de los derechos de conexión por concepto de servicio telefónico, cable serán cancelados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico y cable, es la directa responsable de la instalación y facturación de los servicios. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En cuanto al servicio de energía eléctrica suministrado por ENEL COLOMBIA, por disposición de la Ley 142 y 143 de 1994 y en especial por las circulares expedidas por la misma entidad, a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, ENEL COLOMBIA realizará el cobro por concepto de energización que se causará en la primera factura que reciba **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, una vez el servicio sea efectiva y definitivamente instalado con su respectivo contador. -----

DÉCIMO SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS: 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; al igual que los derechos notariales, impuestos de registro y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye, cuando corresponda. Las copias que se expidan de la escritura de transferencia serán asumidas en su totalidad por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.-----

DECIMO TERCERA: El proyecto denominado URBANIZACION SAN MIGUEL cuenta con certificado técnico de ocupación debidamente protocolizado en la escritura pública número ----- (----) de fecha -----de --- ----- de dos mil -----(20--), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del círculo notarial de Bogotá -----

Presente(s) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que: -----

1.- 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 PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, 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, EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE GERENTE.**-----

5.- Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMIENTE GERENTE**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL** que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** celebró (aron). -----

6.- Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del El proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del (los) inmueble(s), 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 **EDISON EDUARDO BUITRAGO PALACIOS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.792.809 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S**, sociedad que tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, manifestó: -----

1.- Que da su conformidad a la presente escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por corresponder todas ellas a lo convenido."-----

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 El proyecto denominado **URBANIZACION SAN MIGUEL** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) BENEFICIARIO(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 EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS. -----



Bogotá D.C.

Señor:

LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS
CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S
Dirección Electrónica: alejandro.buitragopalacios@gmail.com
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: SOLICITUD REGISTRO ENAJENADOR SEGÚN RADICADO NO. 1-2023-5255

Apreciado Señor Buitrago:

De acuerdo con la solicitud recibida con fecha 09 de febrero de 2023, donde solicita el Registro para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda o para adelantar planes de vivienda por el sistema de auto gestión, participación comunitaria o auto construcción, de acuerdo con los Artículos 2 y 3 de la resolución 927 del 29 de diciembre de 2021 y en ejercicio de sus atribuciones legales, la Secretaria Distrital del Hábitat, comunica que se recibió la documentación completa de la solicitud y se procedió a realizar el respectivo registro de enajenador, el número de registro asignado es el 2023027.

Una vez registrado como enajenador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los literales a), b, y c) del Artículo 5. Obligaciones del registrado de la Resolución 927 del 29 de diciembre de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, así:

Remitir anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general y el estado de resultados con sus notas con corte a diciembre 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificado y que el incumplimiento acarreará las sanciones de ley.

Esta en la obligación legal de reportar cualquier cambio en la información aquí aportada, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ocurrencia del hecho. La no información de los cambios en la información en las direcciones suministradas, teléfonos, correos electrónicos y demás, pueden conllevar a que no esté al tanto de las noticias, de los requerimientos o de las investigaciones administrativas que eventualmente se le adelanten.

El presente registro no constituye autorización para anunciar o enajenar inmuebles destinados a vivienda, es decir, para suscribir promesas de compraventa, firmar minutas de escritura, recibir directamente dineros o recursos previamente depositados por los futuros adquirientes de los inmuebles en encargos fiduciarios o cualquier otro sistema tendiente a la transferencia del dominio



de tales inmuebles, para lo cual deberá radicar los documentos correspondientes para obtener el permiso de ventas, parágrafo artículo 3 Resolución 927 diciembre 21/2021.

Debe llevar registros y libros de contabilidad actualizados, conforme a las normas vigentes y facilitar las visitas administrativas de los funcionarios de esta Subsecretaría.

El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando solicite su cancelación o hasta que esta Subsecretaría proceda a cancelarlo de oficio, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, artículo 6 Resolución 927 diciembre 21/2021.

Una vez suspenda el desarrollo de la actividad de enajenación, puede cancelar el presente registro, pues mientras permanezca vigente debe cumplir con las obligaciones que de él se derivan.

Para todos los efectos legales, los datos que aporte en cualquier momento a esta Subsecretaría, se entienden declarados bajo la gravedad del juramento y con ajuste a los postulados de la buena fe (Art. 83, Constitución Nacional).

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 5

Elaboró: LAURA VALENTINA MOQUE VILLAMIL

Revisó: ENY CONSTANZA TRUJILLO ESCOBAR-SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA

Bogotá D.C., 13 de junio de 2023

Señores

ALIX ROCIO BUITRAGO PALACIOS
EDISON EDUARDO BUITRAGO PALACIOS
CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S
FIDEICOMISO INMOBILIARIO URBANIZACION SAN MIGUEL
ALIANZA FIDUCIARIA SA
Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Proyecto **URBANIZACION TORRE SAN MIGUEL.**

Apreciados Señores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por **TRES MIL MILLONES DE PESOS \$3.000.000.000m/cte.**, para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: **Urbanización Torre San Miguel**, vivienda multifamiliar en una torre de 8 niveles, 1 sótano, conformada por 22 apartamentos, 14 parqueaderos privados sencillos, 4 parqueaderos sencillos con servidumbre y 1 parqueadero para visitantes ubicado en la Cra. 52 N. 64ª - 28/34 Barrio San Miguel de la ciudad de Bogotá – Cundinamarca.

A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

1.- En cuanto al crédito:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará **Trimestre Vencido**. Si se presentare vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.
- El plazo del crédito será de **18 meses** la periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO URBANIZACION SAN MIGUEL así mismo, las firmas de ALIX ROCIO BUITRAGO PALACIOS, EDISON EDUARDO BUITRAGO PALACIOS Y CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS SAS.

2.- En cuanto a la garantía:

- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.

- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de **471m²** ubicado en la Cra. 52 N. 64^a - 28/34 Barrio San Miguel de la ciudad de Bogotá – Cundinamarca, el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación del lote donde se desarrollará el Proyecto, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogado **Natalia Aguilar** al teléfono **7460037 Ext 107** y celular **3218317467** correo electrónico **napsje@gmail.com**, para que procedan a realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar. Así mismo deberá contactar a la firma evaluadora **ISA Ltda** al teléfono **(601)3230450 ext. 8** quien realizará el avalúo del respectivo inmueble.

3.- Sobre los desembolsos:

3.1- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de **TRES MIL MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.000m/cte.)**, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Entregar al Banco de Bogotá una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de **\$5.414.896.000/cte.**, con vigencia de **18 meses**.
- Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del (80%), es decir, **1.074m²** de las **1.343m²** con la que cuenta el proyecto y un recaudo mínimo de **\$2.000.000.000m/cte.**, por concepto de cuotas iniciales.
- Se deberá contar con avance de obra mínimo del 55%, se podrán tener en cuenta los anticipos efectivamente pagados a proveedores hasta por el 3%.
- En cada uno de los desembolsos se deberá contar con:
 - a) Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del banco.
 - b) Un informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales.
- Los desembolsos del crédito constructor no deberán superar el 43% del valor del lote más el valor de las construcciones.
- Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
- El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas de apartamentos.
- Autorización al acreedor financiero para solicitar informes o reportes sobre el desarrollo del contrato con periodicidad trimestral.
- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
- Todas las unidades del punto de equilibrio deberán registrar abonos por concepto de cuotas iniciales y estar vinculadas a la fiduciaria.
- Previo al primer desembolso se deberá certificar fuente de pago a través de créditos individuales aprobados por un monto de por lo menos **\$3.000.000.000m/cte.**
- Tanto el punto de equilibrio como la financiación no incorpora el local comercial del proyecto.

- El punto de equilibrio no deberá incorporar el área de los 3 apartamentos establecidos como canje por el lote.
- Se deberá presentar una certificación firmada por el representante legal y revisor fiscal de la constructora sobre el número de las promesas de compraventa cerradas, las cuales deberán ser igual o mayor al número de unidades exigidas en el punto de equilibrio.

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por Avance de Obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor \$5.414.896.000m/cte., de costo directo y un valor de \$1.898.657.000m/cte. del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.

Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobado: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto. (Revisar el tema de que el crédito constructor ni las cuotas iniciales financian pago de lote)

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

4- Sobre las subrogaciones:

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación del Banco de Bogotá, se deberá realizar el pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

- El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
- El cálculo de prorratas para liberación se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
- Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recalcule de las prorratas. Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recalcule de las prorratas activas.
- Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán las que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.
- El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80 % y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

6.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:

Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.

Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero

deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

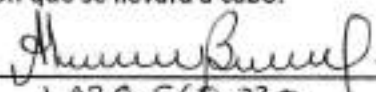
Cordialmente,



Freddy Alejandro Ruiz Romero
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo Luis Alejandro Buitrago Palacios mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de Constructora Buitrago Y Asociados S.A.S, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: 
C.C. 1.030.568.230

Bogotá D.C., 18 de mayo del 2022



Alianza



Señor
Luis Alejandro Buitrago Palacios
Carrera 52 # 64 R - 34
Tel. 312 5843386
Bogotá D.C

Fecha 18/05/2022 09:26:05 a.m. (51) B4737874
Destinatario LL. S ALEJANDRO ZU. TRAGO PALACIOS
Remite FERNEY GIOVANNY BLANCO GASPAR

REF: FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL.

Cordial Saludo:

Adjunto a la presente estamos enviando los documentos relacionados a continuación, correspondientes al proyecto en referencia, debidamente legalizados por el Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.,

- Un (1) ejemplar en original del contrato.

Atentamente,

P/p Jeimy Paola Pinzón Arévalo
MARÍA DEL ROSARIO ARAÚJO
Directora Comercial de Negocios Fiduciarios
ALIANZA FIDUCIARIA S. A.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL
CARÁTULA**

1	La Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.537.315-3, representada en este acto por JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá, obrando en su calidad de Suplente presidente tal como consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia				
		<table border="1"> <tr> <td>Dirección</td> <td>Carera 15 No. 82 - 89</td> <td>Ciudad</td> <td>Bogotá</td> </tr> </table>	Dirección	Carera 15 No. 82 - 89	Ciudad	Bogotá
		Dirección	Carera 15 No. 82 - 89	Ciudad	Bogotá	
<table border="1"> <tr> <td>Correo Electrónico</td> <td>tschwitzer@alianza.com.co</td> </tr> </table>	Correo Electrónico	tschwitzer@alianza.com.co				
Correo Electrónico	tschwitzer@alianza.com.co					
2	EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO	CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S., identificada con NIT. 930.949.570-5, representada en este acto por LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.030.588.232, obrando en su calidad de representante legal tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá				
		<table border="1"> <tr> <td>Dirección</td> <td>Carrera 52 # 84 a - 34</td> <td>Ciudad</td> <td>Bogotá</td> </tr> </table>	Dirección	Carrera 52 # 84 a - 34	Ciudad	Bogotá
		Dirección	Carrera 52 # 84 a - 34	Ciudad	Bogotá	
<table border="1"> <tr> <td>Correo Electrónico</td> <td>Alejandro.buitragopalacios@cm.com</td> </tr> </table>	Correo Electrónico	Alejandro.buitragopalacios@cm.com				
Correo Electrónico	Alejandro.buitragopalacios@cm.com					
3	PROYECTO	PROYECTO inmobiliario que estará conformado por veinte (22) unidades inmobiliarias tipo apartamentos, un (1) local comercial, diecinueve (19) parqueaderos de automóvil, doce (12) parqueaderos de motos, diez (10) depósitos a desarrollarse en una única etapa. Queda entendido que no habrá vinculaciones independientes sobre los parqueaderos y los depósitos toda vez que estos se comercializan junto con las unidades inmobiliarias de apartamentos y el local comercial. El punto de equilibrio se tomará con base a los apartamentos y el local comercial anteriormente señalado.				
4	Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO	Seis (6) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por una vez por el mismo término, automáticamente.				
5	Vigencia periodo CONSTRUCTIVO	Se encuentra señalado en el párrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN				
6	Clausulas limitativas a los derechos del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y ADQUIERENTES ADHERENTES	<ul style="list-style-type: none"> a. <u>Clausula Octava - numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del PROYECTO - Fase Preconstructiva)</u> b. <u>Clausula novena - numeral 9.1 (Obligaciones Generales del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO)</u> c. <u>Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostenta la Calidad de Fideicomitente)</u> d. <u>Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u> e. <u>Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)</u> 				

CONSIDERACIONES

PRIMERA. ESQUEMA FIDUCIARIO. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, que se modifica integralmente con la suscripción del presente documento.

El mismo fue constituido mediante documento privado de fecha 07 de enero de 2022, entre el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, y la FIDUCIARIA.

La presente modificación integral se suscribe con la finalidad de adaptar el objeto del presente FIDEICOMISO, al de un FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, por medio del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, llevarán a cabo el desarrollo del PROYECTO, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

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

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

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA. DEFINICIONES

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

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

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del **FIDEICOMITENTE**, responsable junto con **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO O BANCO O ACREEDOR FINANCIERO:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán veinte (22) unidades inmobiliarias tipo apartamentos y un (1) local comercial, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al **FIDEICOMISO** y se deriven del desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.
- 1.5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la **FIDUCIARIA** como vicer del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** y los terceros interesados en adherirse al **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que será suscrito manuscrita, mecánica digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la **SECCIÓN I** y la **SECCIÓN II**, según dichos términos se definen a continuación:
 - 1.5.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** y es el documento en virtud del cual **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO**, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el(las) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** indicado(s) en el respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN** a adquirir por parte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las **DISPOSICIONES** del **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021209087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

consecuencia, una vez el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este CONTRATO y en el CONTRATO DE ADHESIÓN, EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO podrá disponer de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

- 1.5.2. SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO se compromete a construir, entregar y transferir al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO el (los) ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el CONTRATO DE ADHESIÓN.
- 1.6. ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, Fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de VINCULACIÓN en la FIDUCIARIA, que tienen interés en adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO, quienes se adhieren al presente CONTRATO de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el CONTRATO DE ADHESIÓN. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el FONDO, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los CONTRATOS DE ADHESIÓN, con la única finalidad que a la terminación del PROYECTO, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO el (los) respectivo ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO.
- 1.7. BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA, es el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de recursos que aportan los ADQUIRIENTES ADHERENTES. Quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el encargo fiduciario a su nombre en el FONDO. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este CONTRATO, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ADQUIRIENTES ADHERENTES.
- 1.8. BENEFICIARIO:** Es (Son) el (los) mismo(s) FIDEICOMITENTES/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.
- 1.9. PROMITENTES COMPRADORES:** Serán los ADQUIRIENTES ADHERENTES que, en virtud de la celebración del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO. Queda entendido que dicho registro como PROMITENTE COMPRADOR se llevará a cabo siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- 1.10. CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, las cuales deben ser acreditadas a LA FIDUCIARIA previamente, para que el BENEFICIARIO CONDICIONADO pueda disponer de los recursos recibidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES, con la finalidad de que éste de inicio a la FASE CONSTRUCTIVA. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.
- 1.10.1. CONSTRUCTOR:** Es el mismo el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208067-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

- 1.11. **CONTRATO:** Corresponde a la presente modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que dio origen al FIDEICOMISO.
- 1.12. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO los recursos y bienes, que se encuentren en el FIDEICOMISO al momento de proceder con la liquidación de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO o de cada etapa del PROYECTO.
- 1.13. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las CONDICIONES DE GIRO. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.14. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde cumplimiento oportuno de las CONDICIONES DE GIRO hasta la fecha de inicio de la FASE POSTCONSTRUCTIVA, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del INTERVENTOR del PROYECTO donde conste que la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.15. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la FASE CONSTRUCTIVA de cada una de las etapas del PROYECTO e irá hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
- 1.16. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones que se modifica integralmente mediante la celebración del presente documento, el cual en adelante se ha venido denominando FIDEICOMISO INMOBILIARIO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL.
- 1.17. **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO:** Se denominarán así en el presente contrato a la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) que se encuentra identificadas en la comparecencia de este CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.
- 1.18. **FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.19. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.20. **INMUEBLE(S):** Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, se denominan LOTE 29 ubicado en la carrera 52 # 64 a - 28, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-391919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y LOTE 30 ubicado en carrera 52 # 64 a - 34, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-771680 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá los cuales conforman el FIDEICOMISO.
- 1.21. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO independiente de este último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO o tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u estar en la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2, 6.1.2.1, y 6.1.2.2 del Decreto número 2050 de 1989. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. ALIANZA se reservó la facultad de

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208057-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciaros administrados por LA FIDUCIARIA, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

1.22. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO promete construir y vender determinada **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente. Queda entendido que ALIANZA y el FIDEICOMISO no son parte de las señaladas **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.

1.23. **PROYECTO:** Es el PROYECTO inmobiliario que llevará a cabo el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado **URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, sobre los **INMUEBLES**, cuyas características generales del PROYECTO, definidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.

No obstante, la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del PROYECTO, ello con las debidas autorizaciones.

1.24. **RESPONSABLE DEL PROYECTO:** Es el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO

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

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

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

SEGUNDA MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1 El desarrollo del PROYECTO, será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 El FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del FIDEICOMISO sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** o del mismo FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 El(los) FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentran: (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este CONTRATO se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente CONTRATO (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del PROYECTO que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

ADHESIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

todas y cada una de las obligaciones del presente contrato; (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los límites de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obligan a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en este CONTRATO, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el PROYECTO; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su vez, saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2009 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2008 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente CONTRATO no se encuentran inmersas en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial, gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO.

- 2.4 Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5 El FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO declara(n) con la suscripción del presente CONTRATO que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del CONTRATO y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del CONTRATO, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la cantidad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.6 En el evento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2008, Decreto 569 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le atribuya responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 El FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO declara(n) conocer y aceptar que: i. el objeto del CONTRATO, no se relaciona por parte de LA FIDUCIARIA con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del PROYECTO, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La FIDUCIARIA realizó entrevista al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulan la materia.
- 2.9 La FIDUCIARIA mediante la suscripción de este CONTRATO manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este CONTRATO, el CONTRATO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.10 Las PARTES declaran con la suscripción del presente CONTRATO que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

por actos de corrupción transaccional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del CONTRATO.

- 2.11 EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensor@alianzafiduciaria.com Teléfono: +60 (1) 6108161--60 (1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Ofcity, Bogotá Página Web: www.usfianzabogados.com
- 2.12 EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO con la suscripción del presente contrato declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com> conri-fiducia (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13 EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO con la suscripción del presente contrato asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el ADMINISTRADOR DE CUENTA o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por él, en consecuencia el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14 EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO mediante el presente contrato nombra como ADMINISTRADOR DE CUENTA a Luis Alejandro Buñago Palacios, identificado con c.c número 1030568230, con correo electrónico alijandro.buñagopalacios@gmail.com y número de celular 3125843386 y declara que el mismo es su entera confianza.
- 2.15 La FIDUCIARIA mediante la suscripción de este CONTRATO manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este CONTRATO, el CONTRATO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.16 Los (E) FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO manifiesta que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES del que en los pueda consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.17 Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la FIDUCIARIA recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del PROYECTO conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1963); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente CONTRATO. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente CONTRATO

CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO tendrá por objeto que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfirieron a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO. Así mismo reciba, administre e invierta, los recursos que este aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO, dentro de los plazos previstos en el presente CONTRATO, la FIDUCIARIA, así lo informará a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO: Aspectos Excluidos Del Objeto: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes: (i) Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021209087-010-DDD del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos; (i) Adelantar, directamente o por interpuesta persona el diseño, la supervisión técnica o administrativa, comercialización, promoción, construcción, garantía, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO; (ii) La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, frecuencias de funcionamiento o ambientales, etc; y (iv) Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o Intervinientes en el presente contrato.

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

QUINTA CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

El FIDEICOMISO está conformado por denominados LOTE 29 ubicado en la carrera 52 # 64 a - 28, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-391919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y LOTE 30 ubicado en carrera 52 # 64 a - 34, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-771660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

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

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

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

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

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

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

PARÁGRAFO NOVENO: Serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública, igualmente, transferirá el (los) Inmueble(s) en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

SÉXTA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Para todos los efectos legales, con los bienes que fueron transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contractuales en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

SÉPTIMA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021200087-010-000 del 30 de noviembre de 2021.





MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

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

7.3. TERMINACIÓN.

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

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

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

OCTAVA. DESARROLLO DEL PROYECTO

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

8.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: Tiene por finalidad la recepción de los recursos que los ADQUIRENTES ADHERENTES consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ADQUIRENTES ADHERENTES deberán suscribir los correspondientes CONTRATOS DE ADHESIÓN en los que se designe a al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO como BENEFICIARIO CONDICIONADO y en el evento en que éste acredite a la FIDUCIARIA todas y cada una de las

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

CONDICIONES DE GIRO de **PROYECTO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; dichos recursos serán entregados a su favor. Las **CONDICIONES DE GIRO**, se entenderán acreditadas una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**.

Este periodo comprende la elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización del **PROYECTO**, lo cual incluye la vinculación al mismo de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, para lo cual el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del **PROYECTO**.

Condiciones jurídicas del PROYECTO	<p>Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, lo cual se acreditará con la transferencia al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.</p> <p>La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.</p> <p>La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.</p>
Condiciones Técnicas:	<p>La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.</p> <p>La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, y certificada por el INTERVENTOR.</p> <p>La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.</p>
	<p>(Que se hayan dado las condiciones financieras del PROYECTO, esto consiste en la recepción en la FIDUCIARIA de por lo menos CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y dos por ciento por ciento (62 que conforman del PROYECTO, junto con sus correspondientes a los encargos fiduciaros individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en</p>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

<u>Condiciones Financieras</u>	<p>las cuales designen a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p> <p>i). Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito</p>
<u>Otros</u>	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados a ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN.</p> <p><u>La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.</u></p> <p>Que el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.</p>

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

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL **PROYECTO**, las partes acuerdan que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

FIDUCIARIA, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

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

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

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

A partir de la iniciación de este periodo, **ALIANZA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, para la cancelación de la totalidad de los costos del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrita por el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR**. Los recursos serán entregados a el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en **ALIANZA**, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de ejecución del **PROYECTO**, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del **INTERVENTOR**.

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

El **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** o los usuarios por él autorizados, incluido el **INTERVENTOR** para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional www.alianzaenlinea.com.co, en donde previo agotamiento del procedimiento de Ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada según el acuerdo de niveles de servicio o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** con visto bueno del **INTERVENTOR**, la **FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyan en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO**: La **FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO** y se aplica el control de permanencia aportes en los **FCs** para efectuar

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, sólo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, de ahí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

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

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO es de diez (10) meses contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GRUO del PROYECTO, prorrogables por una única vez, por dos meses adicionales.

NOVENA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.

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

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

2. Informar, definir y cumplir a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN** las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO**.
3. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Garantizar, durante la vigencia del **FIDEICOMISO** que la construcción del **PROYECTO**, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador a el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** y como beneficiaria al **FIDEICOMISO**.
5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **ALIANZA** en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
6. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la **FIDUCIARIA**, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculan al **PROYECTO** a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónicamente o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que **ALIANZA** remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO**, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afectan el cumplimiento de la finalidad del negocio.
7. Entregar a la **FIDUCIARIA**, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos, en caso que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
8. Remitir a **ALIANZA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
9. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al **PROYECTO** bien sea en la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** o la **FASE CONSTRUCTIVA**, (iv) Entregar a **ALIANZA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** según correspondía, (v) entregar copia del presente **CONTRATO** a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO, URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

10. Suministrar por intermedio del INTERVENTOR o de manera directa trimestralmente a ALIANZA y a los ADQUIRIENTES ADHERENTES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecta o modifique los términos del presente contrato.
11. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del FIDEICOMISO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, con el fin de legalizar los anticipos entregados a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
12. Abstenerse de recibir de los ADQUIRIENTES ADHERENTES directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la FIDUCIARIA, por lo tanto queda expresamente prohibido a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
13. Inscribir a ALIANZA la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del PROYECTO, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.
14. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión consistente sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
15. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
Teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
18. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquida, certificar que el FIDEICOMISO se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y su Revisor Fiscal.
19. Entregar a la FIDUCIARIA la información que este le solicite para la elaboración de los informes periódicos que se deben entregar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
 - a. Suscribir el anexo único.
 - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el presente contrato y posteriormente, en caso de que requiera modificación por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante ALIANZA indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**.

- c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - f. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de tipo de autorización para las plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pages Portal).
 - g. Designar ante ALIANZA el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido en el presente contrato.
20. El **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, deberá impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado **ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA** en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "**ADMINISTRADOR DE CUENTA**" desde Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos Fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co). El **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** adquiere la obligación de informar estos accesos al **INTERVENTOR**, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** en desarrollo del presente contrato.

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** deberá:

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos por Fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del **INTERVENTOR**.
 - b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza en línea que se cuenta con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el **INTERVENTOR**, en consecuencia el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
21. Indicar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deben consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA** en el **FONDO**, en cumplimiento del **CONTRATO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente, el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, deberá informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
22. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
23. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
24. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA** recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
25. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO** y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
26. Actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208067-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

edición y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la FIDUCIARIA según lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.

27. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retraso o proporción a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
28. De manera simultánea a la entrega a la FIDUCIARIA de los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO.
29. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente CONTRATO, las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno de dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.
30. Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los CONTRATOS DE ADHESIÓN por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
31. Entregar la información que le sea solicitada por la FIDUCIARIA relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la OXAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
32. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
33. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO.
34. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente CONTRATO.
35. Declarar y pagar el impuesto predial que se genera sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará a cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
36. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reportan a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
37. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
38. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.
39. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el PROYECTO, respecto de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que se lo soliciten.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021200087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

40. Efectuar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, conforme con las especificaciones ofrecidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes, así como entregar las obras de urbanización, las zonas de pasión y los servicios públicos del **PROYECTO**.
41. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**, aún liquidado el **FIDEICOMISO**.
42. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el **FIDEICOMISO**.
43. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** un número de unidades privadas que representa por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
44. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el **PROYECTO**.
45. Teniendo en cuenta que será el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** quien maneje la cartera del **PROYECTO** y no **ALIANZA**, dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** deberá remitir a **ALIANZA** por cada **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** que se deba escriturar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Lo descrito anteriormente no aplicará si **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** otorga un poder al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
46. Presentar a **ALIANZA**, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GRUPO**, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del **PROYECTO**.
47. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
48. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de Julio de 2016.
49. Entregar a la liquidación del **FIDEICOMISO** los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conforman el **FIDEICOMISO** en donde conste que el **FIDEICOMISO** ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de **ALIANZA** la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
50. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO**.
51. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del **FIDEICOMISO** o el inmueble.
52. Iniciar a la **FIDUCIARIA** los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
53. Cuando **ALIANZA** sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del **FIDEICOMISO** en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá a el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, designar el abogado a quien la **FIDUCIARIA** deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

DÉCIMA INSTRUCCIONES

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, en los casos en que el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021200087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

PROYECTO no pueda suscribirse directamente, según lo establecido en el decreto 1489 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2008, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplie o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarse de manera obligatoria quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
4. Constituir como vólera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO siempre y cuando correspondan al respectivo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigentes por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO obtenga o tramite a nombre del FIDEICOMISO/FIDEICOMISO LOTE para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso ALIANZA podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco al FIDEICOMITENTE, por razones de eficiencia y costos.
6. Entregar a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO sobre el bien fideicomitido.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuarán de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, para el desarrollo del PROYECTO.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
 - d) Atención de costos y gastos del FIDEICOMISO
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 8º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2018.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO serán registradas en el FIDEICOMISO, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, en la cual se indicará que los freagos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los ADQUIRIENTES ADHERENTES a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya manifestado

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, sin que el respectivo ADQUIRIENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO apertura una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

11. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN lo solicite.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA hará las siguientes obligaciones:

- 11.1 Entregar a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTES ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el respectivo ADQUIRIENTES ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO apertura una inversión a nombre del ADQUIRIENTES ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.3 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- 11.4 Mantener a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumple el plazo de este CONTRATO o su prórroga y no se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA por la inversión de los recursos en dicho FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. b) Los ADQUIRIENTES ADHERENTES desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el CONTRATO DE ADHESIÓN; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el ADQUIRIENTES ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del ADQUIRIENTES ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.
- 11.5 En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará a los ADQUIRIENTES ADHERENTES del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
- 11.6 Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
- 11.7 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO. En

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-01D-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

- 11.8 Contratar, conforme a las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
- 11.9 Pedir instrucciones a EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impliquen el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.10 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- 11.11 Informar a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
- 11.12 Invertir, durante toda la vigencia del CONTRATO las sumas entregadas por los ADQUIRENTES ADHERENTES y las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los términos y condiciones establecidos en los FONDOS administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y a los ADQUIRENTES ADHERENTES en la página web www.alianza.com.co.
- 11.13 Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente CONTRATO deberá entregarse de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
- 11.14 Presentar a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES semanalmente en un archivo de Excel o cualquier medio tecnológico.
- 11.15 Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO un Informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ADQUIRENTES ADHERENTES en la FASE PRECONSTRUCTIVA en un archivo de Excel.
- 11.16 Remitir a los ADQUIRENTES ADHERENTES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
- 11.17 Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que no hayan surtido el proceso de VINCULACIÓN de la FIDUCIARIA o que como resultado del proceso de VINCULACIÓN la FIDUCIARIA objetivamente decida no proceder con la VINCULACIÓN del tercero adquirente de LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.
- 11.18 Enviar mensualmente o permitir el acceso a dicha información a través de un portal tecnológico a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES a la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de los, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 11.19 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO y los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, así como presentar la rendición final de cuentas a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el quien ostente la calidad de

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021200087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

- 11.20 Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al ADQUIRIENTE ADHERENTE un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el FONDO durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del FONDO.
- 11.21 Enviar al ADQUIRIENTE ADHERENTE cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato fiduciario y remitir a cada ADQUIRIENTE ADHERENTE vía correo electrónico dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del FONDO de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
- 11.22 La FIDUCIARIA, en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales pueda evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 11.23 La FIDUCIARIA identificará al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y a los ADQUIRENTES ADHERENTES, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y los ADQUIRENTES ADHERENTES, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 11.24 La FIDUCIARIA velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionan o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el presente CONTRATO. La FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presume que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
- 11.25 La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la FIDUCIARIA podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La FIDUCIARIA está facultada para aceptar o objetar la vinculación.
- 11.26 La FIDUCIARIA conservará la información del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 11.27 Realizar una capacitación a los funcionarios del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recibo de las cuotas de separación de cada unidad del PROYECTO por parte de los ADQUIRENTES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, previo proceso de VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES ADHERENTES.
- 11.28 Remitir al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, una relación de los cheques entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 11.29 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el respectivo ADQUIRIENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

apertura una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

- 11.30 Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.31 Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente CONTRATO.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente CONTRATO por las causales señaladas en el artículo 1249 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la FIDUCIARIA o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus fuentes fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocian de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este CONTRATO, dicha terminación operará respecto del FIDEICOMITENTE que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la FIDUCIARIA.
9. Solicitar al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021288087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

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

1. Tendrá derecho a que la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA, le sean entregados los recursos que queden en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del FIDEICOMISO.
2. Tendrá derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que los sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
3. Tendrá derecho a solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
4. Tendrá derecho a exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
5. Tendrá derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este CONTRATO.
6. Los demás derechos establecidos en este CONTRATO y en la Ley.
7. Antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, podrá solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el ADQUIRENTE ADHERENTE más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a las que se obliga en virtud del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.

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

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

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

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021206067-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La FIDUCIARIA no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la FIDUCIARIA en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) A EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO es el conocedor y experto en la comercialización del PROYECTO, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas presenciales o por medio de cualquier medio tecnológico; la FIDUCIARIA delega la función realización de las entrevistas al personal del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculan bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 11.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplen con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

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

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

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

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el señalamiento de ley.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sea entregado al **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** en la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** y/o del **PROYECTO** y/o del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía hipotecaria y mobiliaria que puede prestar el presente **FIDEICOMISO** en desarrollo del **PROYECTO** inmobiliario.
- La responsabilidad que asume la **FIDUCIARIA** es **DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS** y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.
- La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en el **FONDO**.
- La **FIDUCIARIA** no ostenta la calidad de Interventor del **PROYECTO**.
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del **PROYECTO**.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al **PROYECTO**.
- Verificar el destino final que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas a éste en la **FASE CONSTRUCTIVA**.
- Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**. En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye en un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

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

Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO**, respecto de los activos aportados por cada una de ellos durante dicha fase.

Durante la **FASE CONSTRUCTIVA**, serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** las siguientes personas:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, respecto de los recursos que quedan en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y el FIDEICOMISO, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO, y se haya hecho entrega del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE. Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA.

CESIONES:

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

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa aprobación, de los ADQUIRENTES ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistirse de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del ACREEDOR FINANCIERO O BANCO O ACREEDOR FINANCIERO mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de CONTRATOS DE ADHESIÓN.

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

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

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

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

ADQUIRENTES ADHERENTES: Serán aquellas personas que suscriban el CONTRATO DE ADHESIÓN y se obliguen en virtud de dicho

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

a entregar los recursos establecidos en el mismo al FIDEICOMISO y en virtud de lo cual adquirirán el derecho a que les sea transferido, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO, el derecho de dominio sobre la ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN

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

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 8.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este CONTRATO para el efecto.
3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integran el encargo fiduciario constituido por el ADQUIRIENTE ADHERENTE en el FONDO, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado FONDO
4. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO
5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el ADQUIRIENTE ADHERENTE podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensor@alianzafiduciaria.com; gustarizabogados.com; Teléfono: +602 (1) 8108181-+602 (1) 6108164- Dirección: Cra 11A # 98 - 51 Oficina 203 Edificio Orlitz, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
7. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la FASE PRECONSTRUCTIVA sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.
8. A que durante la FASE CONSTRUCTIVA se registren en el FIDEICOMISO como ADQUIRENTE ADHERENTE.
9. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la FIDUCIARIA durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivadas del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.

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

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

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRIENTES ADHERENTES:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

1. Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el CONTRATO DE ADHESIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO como consecuencia de la prohibición del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO de recibir recursos de los ADQUIRIENTE ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del CONTRATO DE ADHESIÓN constituido.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.
6. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y relaciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y el ADQUIRIENTE ADHERENTE.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE desista de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de cada uno de los CONTRATOS DE ADHESIÓN que suscriban los ADQUIRIENTES ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el ADQUIRIENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, en cada FASE del FIDEICOMISO según corresponda, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y el ADQUIRIENTES ADHERENTES, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021.209087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

de la FASE CONSTRUCTIVA conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contractados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y una vez se encuentran disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

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

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

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

A. POR LA ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO la suma de DOS MILLONES de pesos mbe (\$2.000.000), pagadera el mes de la firma del presente contrato de fiducia. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

B. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Desde momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

B. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) en doce (12). Esta comisión cubre hasta 30 pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de quince M/cta (\$15.000) si se hace vía ACH o cheque.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En los siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Pasados tres (3) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el FASE CONSTRUCTIVA, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) salario mínimo legal mensual vigentes, pagadero en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Ótrosi al presente contrato fiduciario.
- Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA no se ha dado inicio a la FASE OPERATIVA, se cobrará una suma mensual equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (\$2MLMV), pagaderos mes vencido.
- Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplaza, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208067-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y ALIANZA.
- Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba la FIDUCIARIA, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual vigente.

Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO TERCERO. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

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

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

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

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

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo de FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación con prelación a cualquier otra deducción.

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

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

PARÁGRAFO TERCERO: Durante las fases PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, en el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a dicho FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

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

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

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

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y/o al ACREEDOR FINANCIERO en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles fideicomitidos, no otorguen la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

PARÁGRAFO. - El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza invocable y, por lo tanto, EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO no lo podrá dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021206087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

autorización previa y por escrito del ACREEDOR FINANCIERO O BANCO O ACREEDOR FINANCIERO, mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y las partes acordaran la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituir a los ADQUIRENTES ADHERENTES los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituir al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieran generado, salvo la prorata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito CONTRATOS DE ADHESIÓN con el fin de adquirir un ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

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

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

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deben a la FIDUCIARIA por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían a los FIDEICOMITENTES. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán a el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, o a quien este designa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-D10-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

VIGÉSIMA SEXTA. INTERVENTORÍA

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 2040 de 1.999, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

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

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

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieran atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existan inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los Inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

El FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO y los FIDEICOMITENTES en general autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021206087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

bases de datos, en donde se consignen de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, el cumplimiento de sus obligaciones.

VIGÉSIMA NOVENA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:

La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

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

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

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

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

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208067-010-000 de 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO

Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentran registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir a ALIANZA todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE, tendrá la facultad de decidir sobre la realización de modificaciones al presente contrato. Su funcionamiento se regirá por las normas previstas en el Código de Comercio para la Asamblea General de Accionistas de las sociedades anónimas. Las decisiones de dicho comité constarán en acta cronológicamente numeradas firmadas por el presidente y el secretario de la respectiva reunión. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría. Hasta tanto no se conforme de forma definitiva la integración del comité fiduciario, ALIANZA se abstenrá de llevar a cabo gestión alguna que requiera para su gestión una instrucción expresa.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES

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

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 863 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL

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

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del PROYECTO, que la FIDUCIARIA actúa única y exclusivamente como administradora del FONDO y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la FIDUCIARIA en el PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 025 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021206087-010-DDD del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD

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

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

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

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

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

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

TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution - FFI, el **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", entendiéndose como tal a un

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

En el evento que el FIDEICOMITENTE GERENTE/ RESPONSABLE DEL PROYECTO o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE sea una "Persona de EEUU", deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W9 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 083 de 2015 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 149 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

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

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

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

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día seis (6) de abril de dos mil veintidós (2022)

EL FIDEICOMITENTE GERENTE,

LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS
Representante Legal
CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.



Bogotá D.C., 18 de mayo del 2022

Señor
Luis Alejandro Buitrago Palacios
Carrera 52 # 64 a - 34
Tel. 312 5843386
Bogotá D.C.



Alianza



Fecha 18/05/2022 08:28:05 a.m. (S) B4797874
Destinatario LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS
Rematante FERNEY GIOVANNY BLANCO GASPAR

REF: FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL.

Cordial Saludo:

Adjunto a la presente estamos enviando los documentos relacionados a continuación, correspondientes al proyecto en referencia, debidamente legalizados por el Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.,

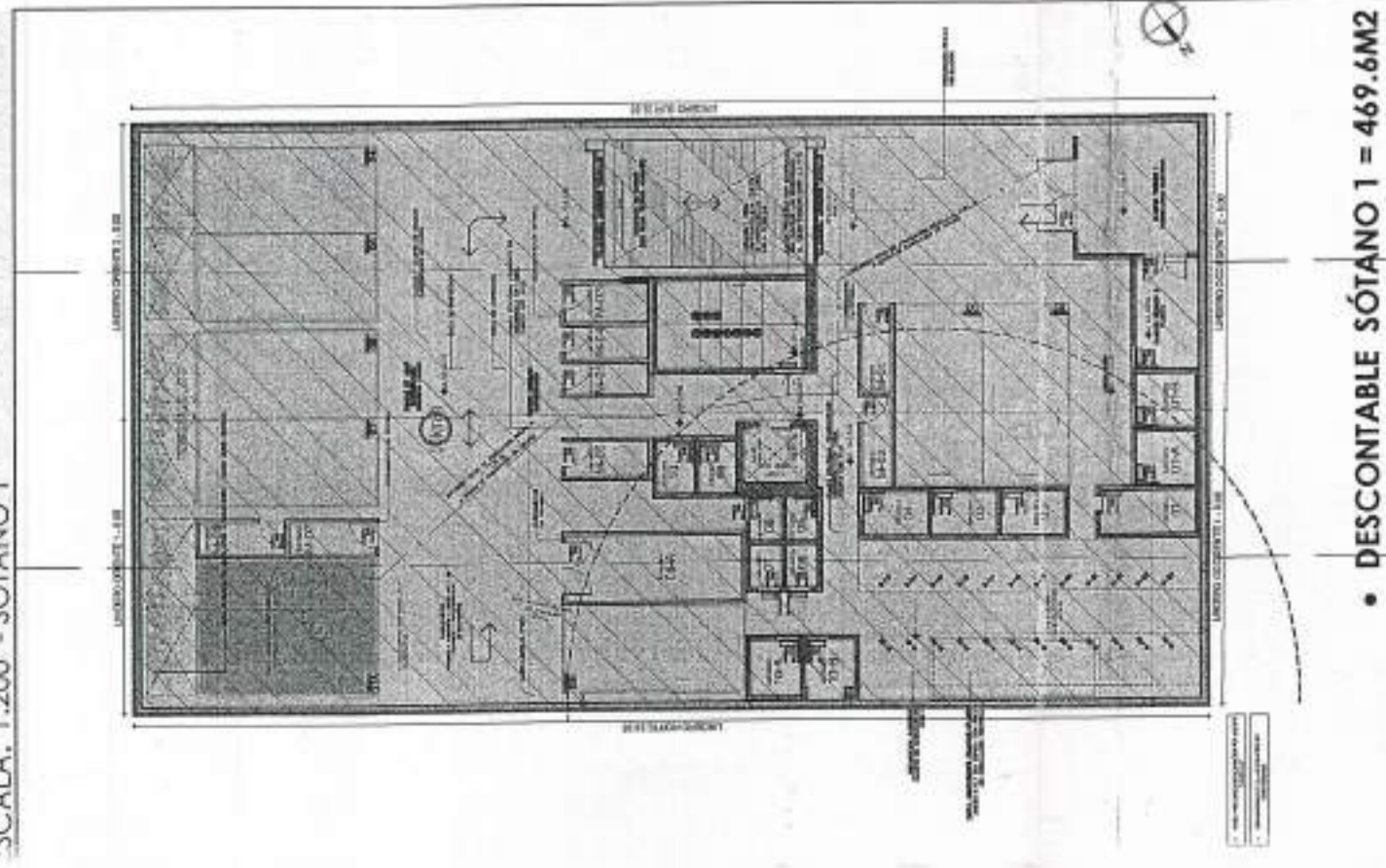
- Un (1) ejemplar en original del contrato.

Atentamente,

P/p Jeimy Paola Pinzón Arévalo
MARÍA DEL ROSARIO ARAÚJO
Directora Comercial de Negocios Fiduciarios
ALIANZA FIDUCIARIA S. A.

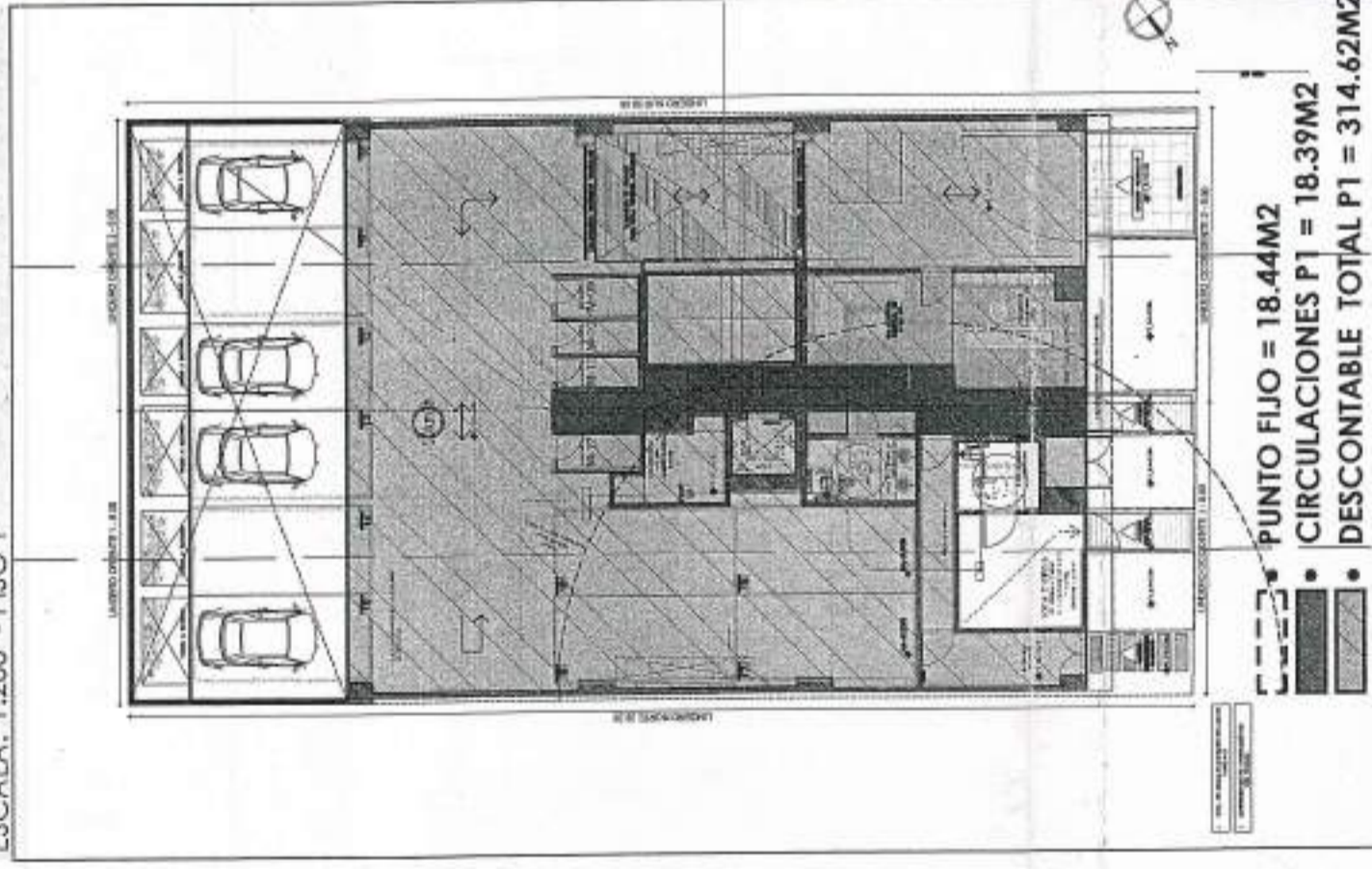
Luis Alejandro Buitrago Palacios
11254523
Mayo 18-2022

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - SÓTANO 1



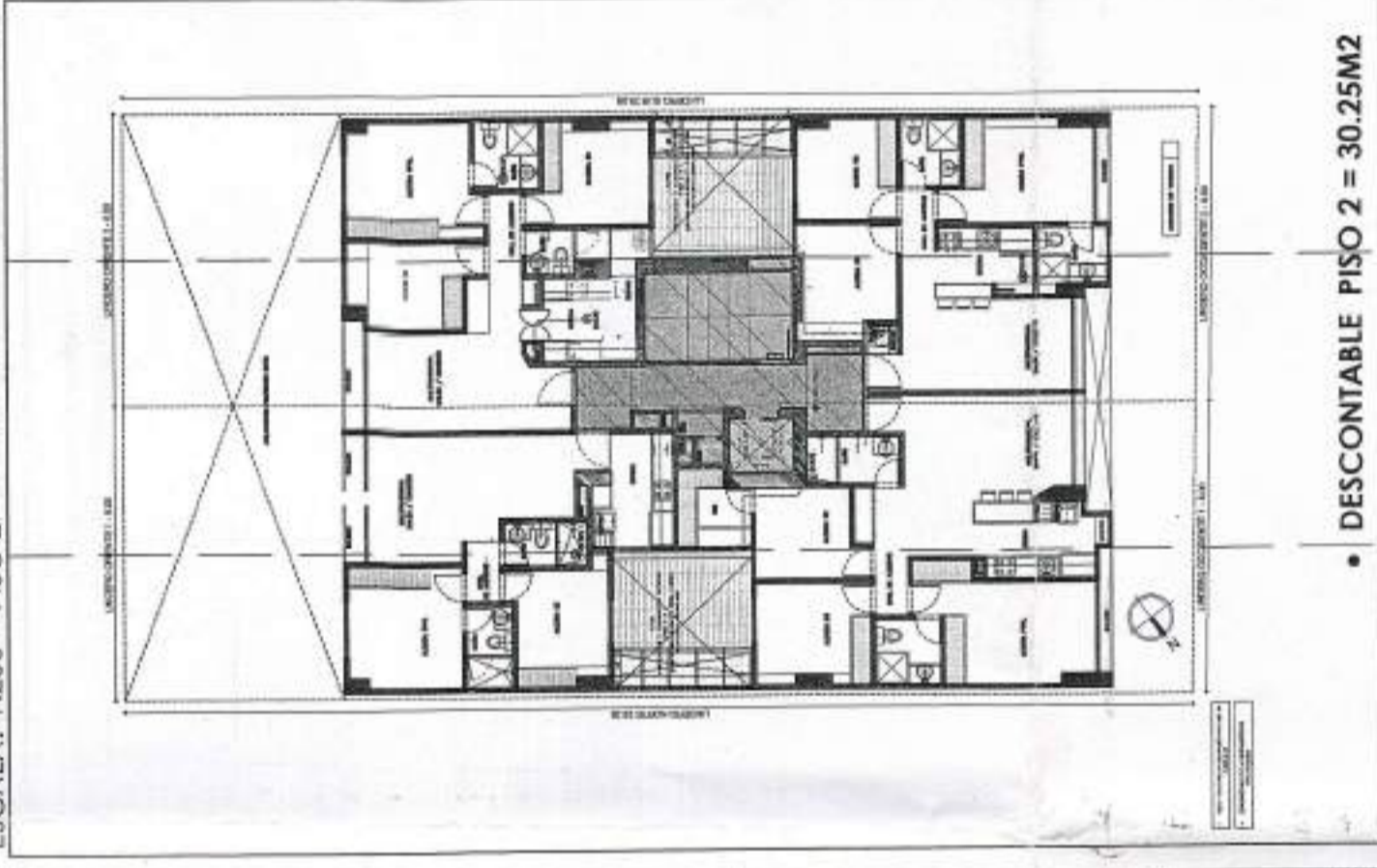
- DESCONTABLE SÓTANO 1 = 469.6M2

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - PISO 1



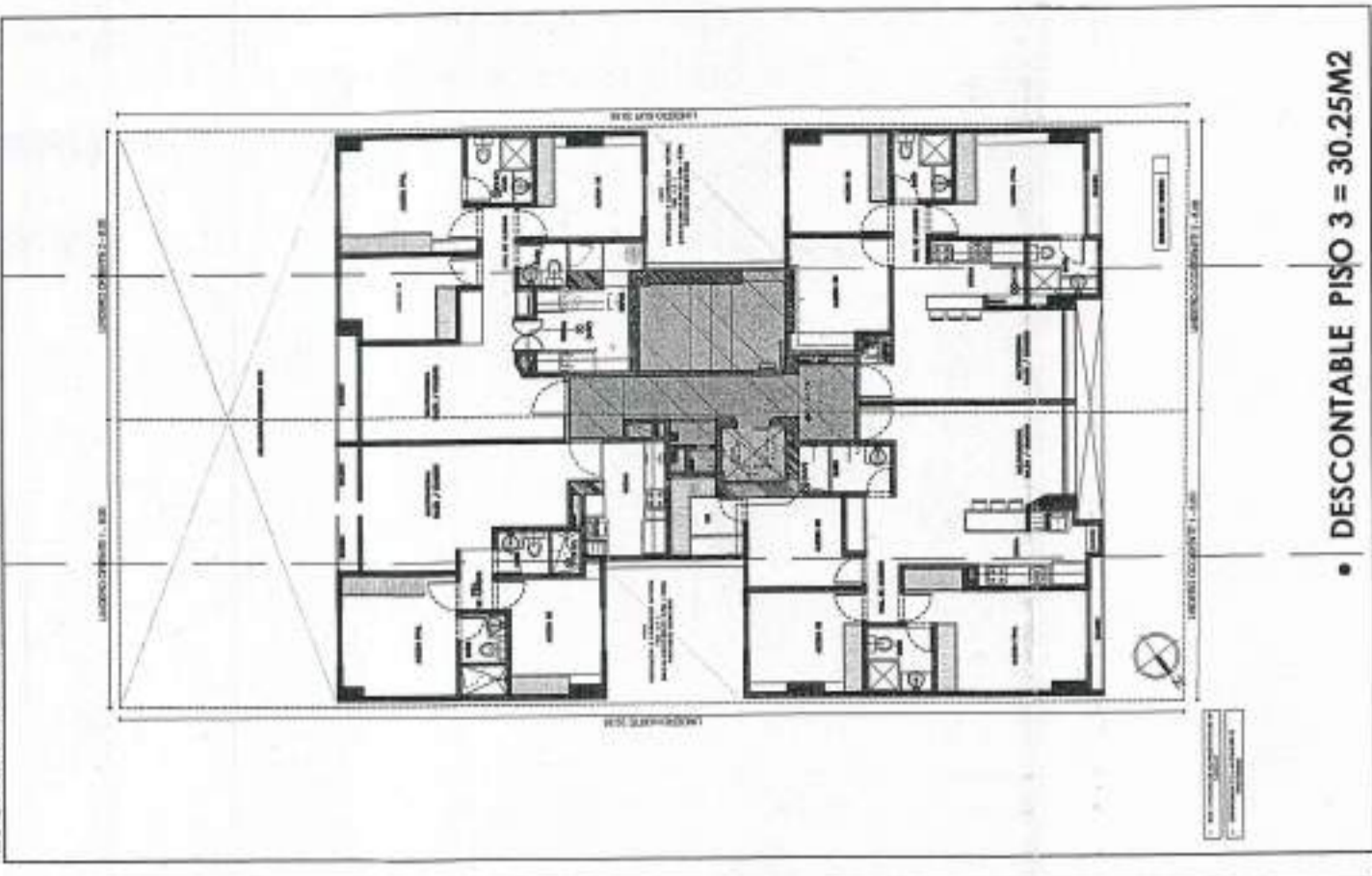
- PUNTO FIJO = 18.44M2
- CIRCULACIONES P1 = 18.39M2
- DESCONTABLE TOTAL P1 = 314.62M2

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - PISO 2



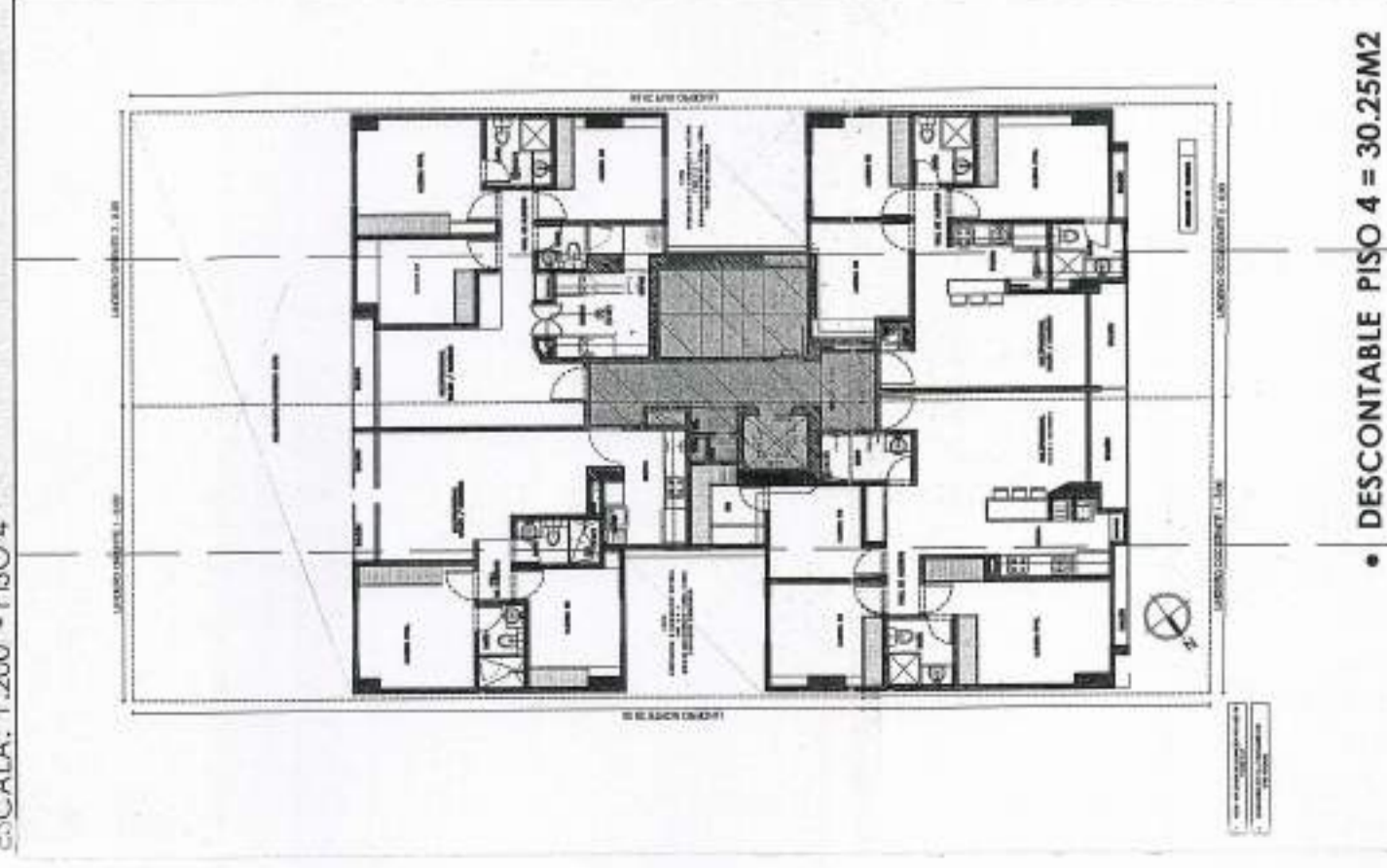
- DESCONTABLE PISO 2 = 30.25M2

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - PISO 3



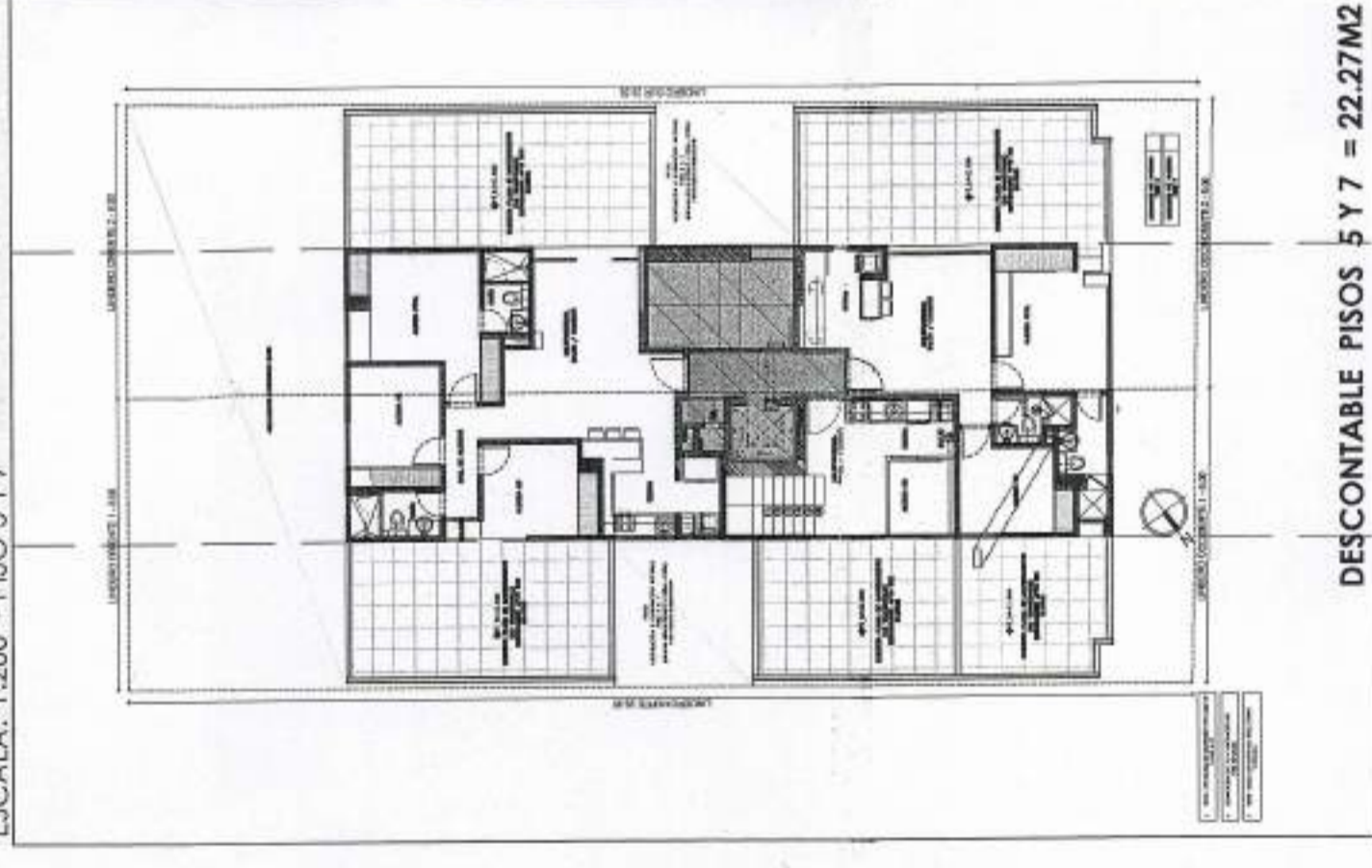
- DESCONTABLE PISO 3 = 30.25M2

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - PISO 4



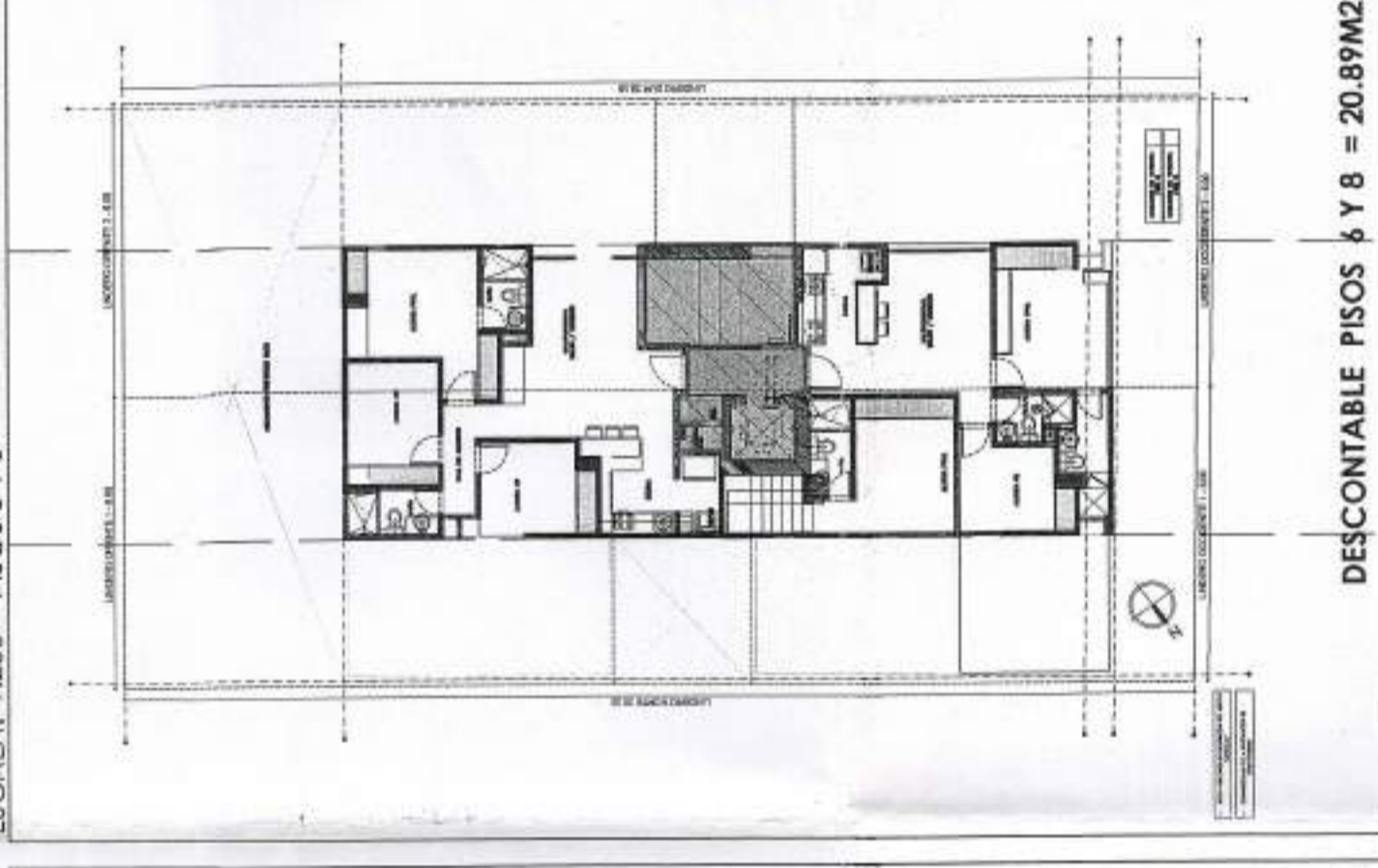
- DESCONTABLE PISO 4 = 30.25M2

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - PISO 5 Y 7



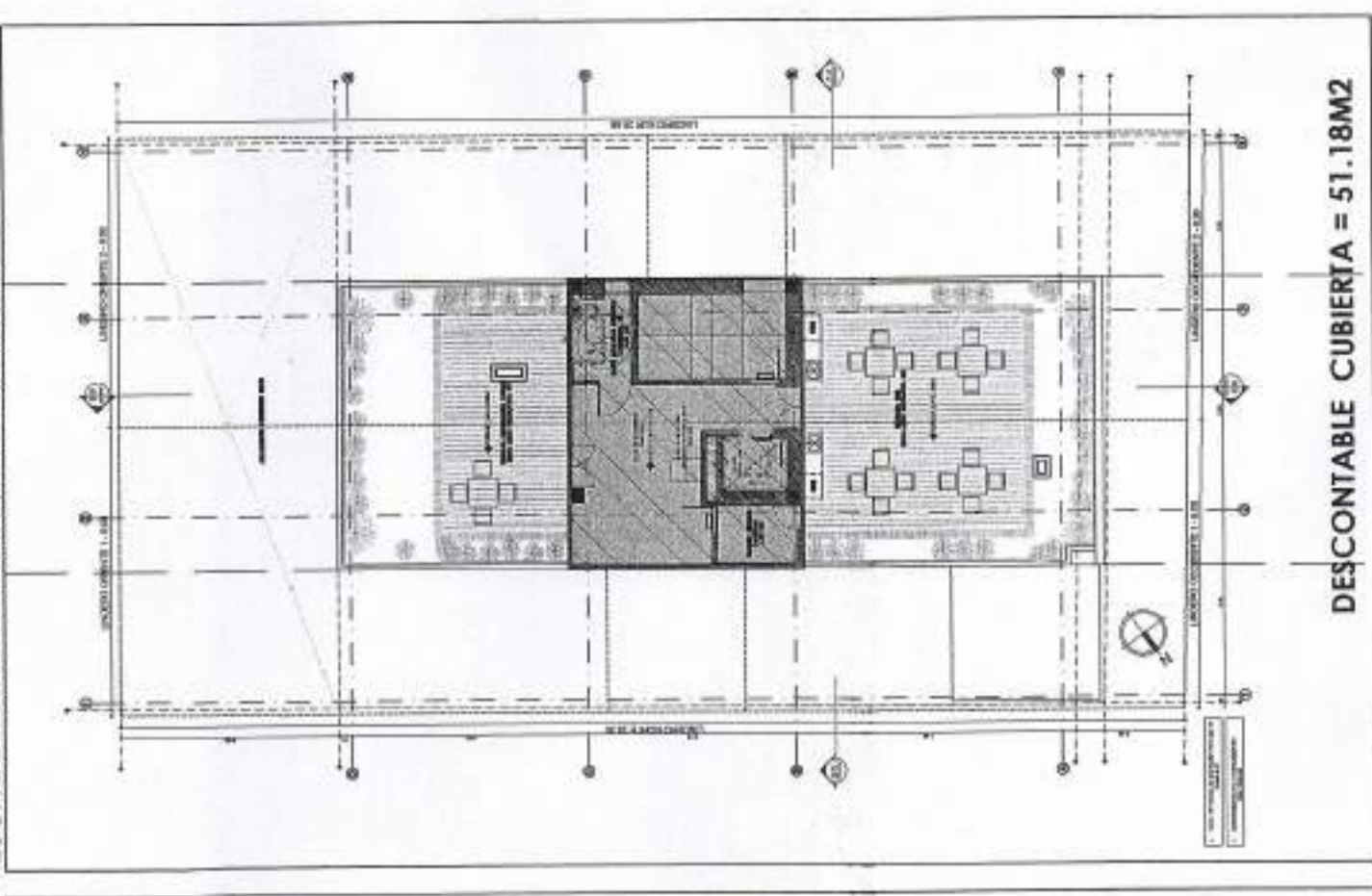
- DESCONTABLE PISOS 5 Y 7 = 22.27M2

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - PISOS 6 Y 8



- DESCONTABLE PISOS 6 Y 8 = 20.89M2

ÁREA DESCONTABLE PARA I.C.E.
ESCALA: 1:200 - TERRAZA / HALL DE CUBIERTAS

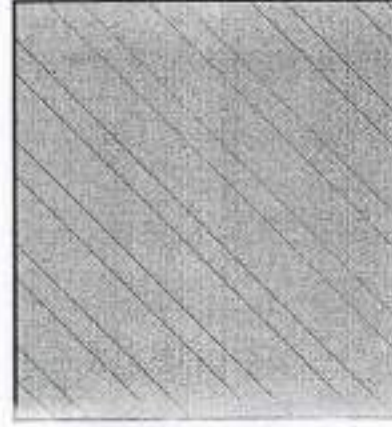


- DESCONTABLE CUBIERTA = 51.18M2

CONVENCIÓN ÁREA DESCONTABLE PARA CÁLCULO I.C.E.

ESCALA: SIN

- ARTICULO 266 POT 555 NÚMERAL 4



4. Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad. Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. **Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentran en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.**

Ilustraciones 03A y 03B. CAP. 1, 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Punto Fijo y Hall de cubierta	
03A Punto fijo	<p>Área de estacionamientos y escaleras.</p>
03B Hall de cubierta	<p>Área de ascensores y escaleras.</p>

DESCRIPCIÓN PUNTO FIJO Y HALL DE CUBIERTAS - ANEXO 5 POT 555

Punto fijo:
Corresponde al área de ascensores y escaleras, así como las circulaciones comunes en cada piso, que no excedan en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso. (Ver ilustración 03A)

NOTA 1: (EN PISOS 1,2,3,4,5,6,7,8) EL ÁREA DE PUNTO FIJO 1X NO EXCEDE A X.

NOTA 2: EL ÁREA DE HALL DE CUBIERTAS ES INFERIOR A 2X, VER PLANO 17 DE 17 CUADRO HALL DE CUBIERTAS.

CURADOR URBANO 3
 ACTIVO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-22-0188
 FECHA: 05-ABR-2023
 CURADOR URBANO 3
 ABOG. JUANVA SANZ MONTAÑO
 CURADOR URBANO 3
 ABOG. JUANVA SANZ MONTAÑO
 INTERESADO

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
 MATRÍCULA INMOBILIARIA N° RC-37148
 DIRECCIÓN: KR 52 64A 28 / 34
 CONSTRICOR CONSTRUCTORA BITEGOS S.A.S.

TSM

ARQUITECTO PROYECTISTA:

ARC. LUIS EDUARDO BIE SESA
 MAT. N° 26227013-150015

CONTIENE:
 • ÁREA DESCONTABLE PARA CÁLCULO I.C.E.

ESCALA: 1:200
 FECHA: 2022/10/24
 DIBUJO Y REVISIÓN: 18
 ANEXO A-17

CURADOR URBANO 3
 ABOG. JUANVA SANZ MONTAÑO

ANEXO A-17

SOBRECUBIERTA
NA+25.65

(HALL DE CUBIERTA)
TERAZA
NA+2.80

PISO 8
NA+19.95

PISO 7
NA+17.10

PISO 6
NA+14.25

PISO 5
NA+11.40

PISO 4
NA+8.55

PISO 3
NA+5.70

PISO 2
NA+2.85

PISO 1
NA+0.00

SOTANO 1
NA-3.00M

PERFIL VIAL KR 52 = 15.00ML
FLUJO VEHICULAR SUR-NORTE



TSM

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
UBICACION: KR 52 44A 28 / 34

CONSTRUCCION RESPONSABLE: *[Signature]*

ARQUITECTO PROYECTISTA: *[Signature]*

ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: *[Signature]*

CONTIENE: CORRE B-B

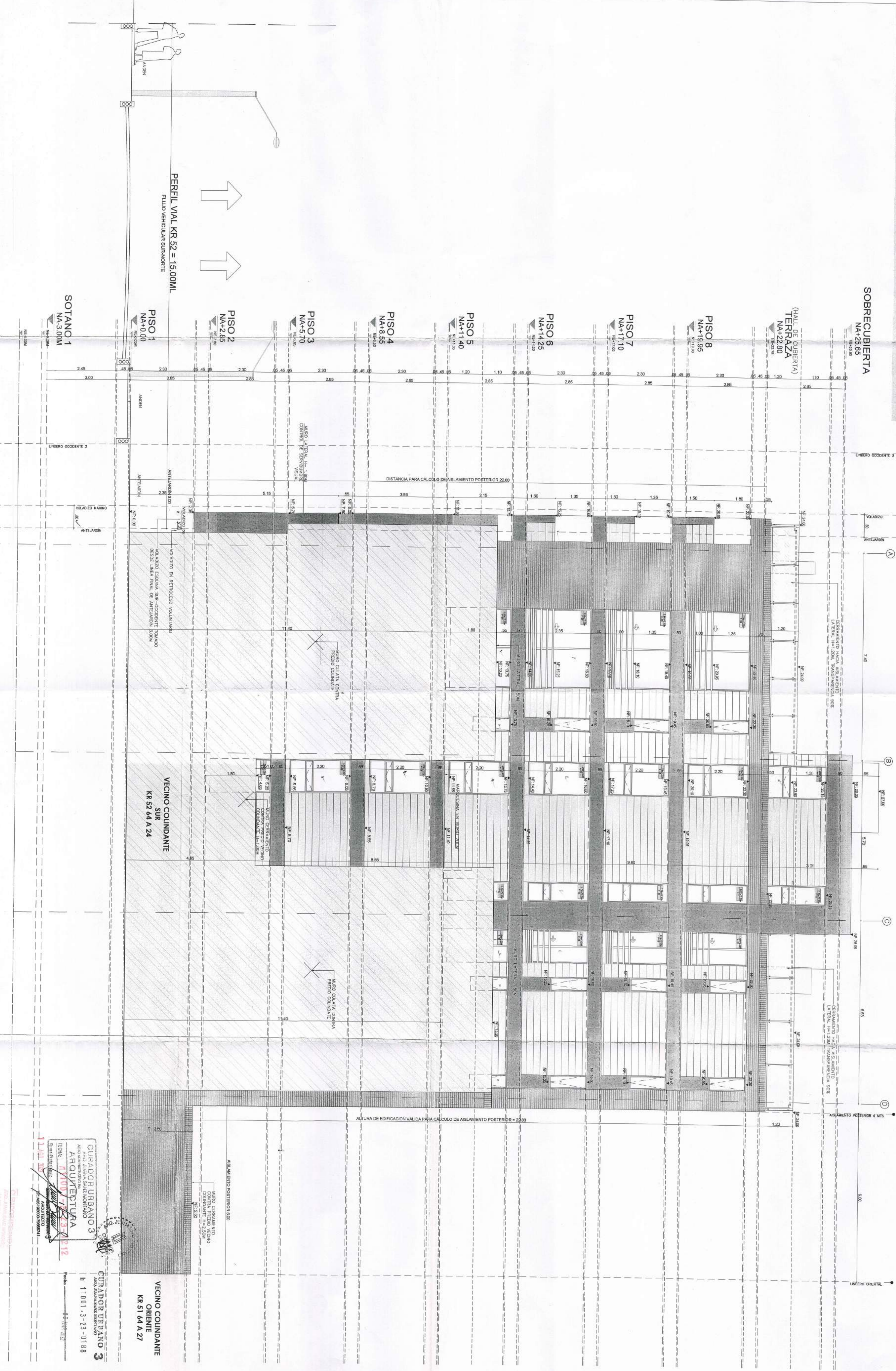
ESCALA: 1:50
FECHA: 2022/02/24
PLANO: A16 DE A17

VECINO COLINDANTE
ORIENTE
KR 51 64 A 27

CUADADOR URBANO
ARQUITECTURA
TOKI
CALLE 11701
TEL: 311 711 1111

CUADADOR URBANO
ORIENTE
KR 51 64 A 27

CUADADOR URBANO
ORIENTE
KR 51 64 A 27
TEL: 311 711 1111



SOBRECUBIERTA
NA+23,65

(PAL. DE CUBIERTA)
TERRAZA
NA+2,80

PISO 8
NA+19,95

PISO 7
NA+17,10

PISO 6
NA+14,25

PISO 5
NA+11,40

PISO 4
NA+8,55

PISO 3
NA+5,70

PISO 2
NA+2,85

PISO 1
NA+0,00

SOTANO 1
NA-3,00M

VECINO COLINDANTE SUR
KR 52 64 A 24

VECINO COLINDANTE ORIENTE
KR 51 64 A 27

CURADOR URBANO 3
ARQUITECTURA
FECH. 17/07/2023
DIRECCION DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CURADOR URBANO 3
ARQUITECTURA
FECH. 11/01/23-23-0188
DIRECCION DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TSM

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
MATRICA INGENIERIA DE DISEÑO: ZAMORANO
KR 52 64 A 28 / 34
CONSERV. COMERCIAL S.A.S.

CONSTRUCTOR RESPONSABLE:
ING. EDUARDO ZAMORANO

ARQUITECTO PROYECTISTA:
ING. EDUARDO ZAMORANO

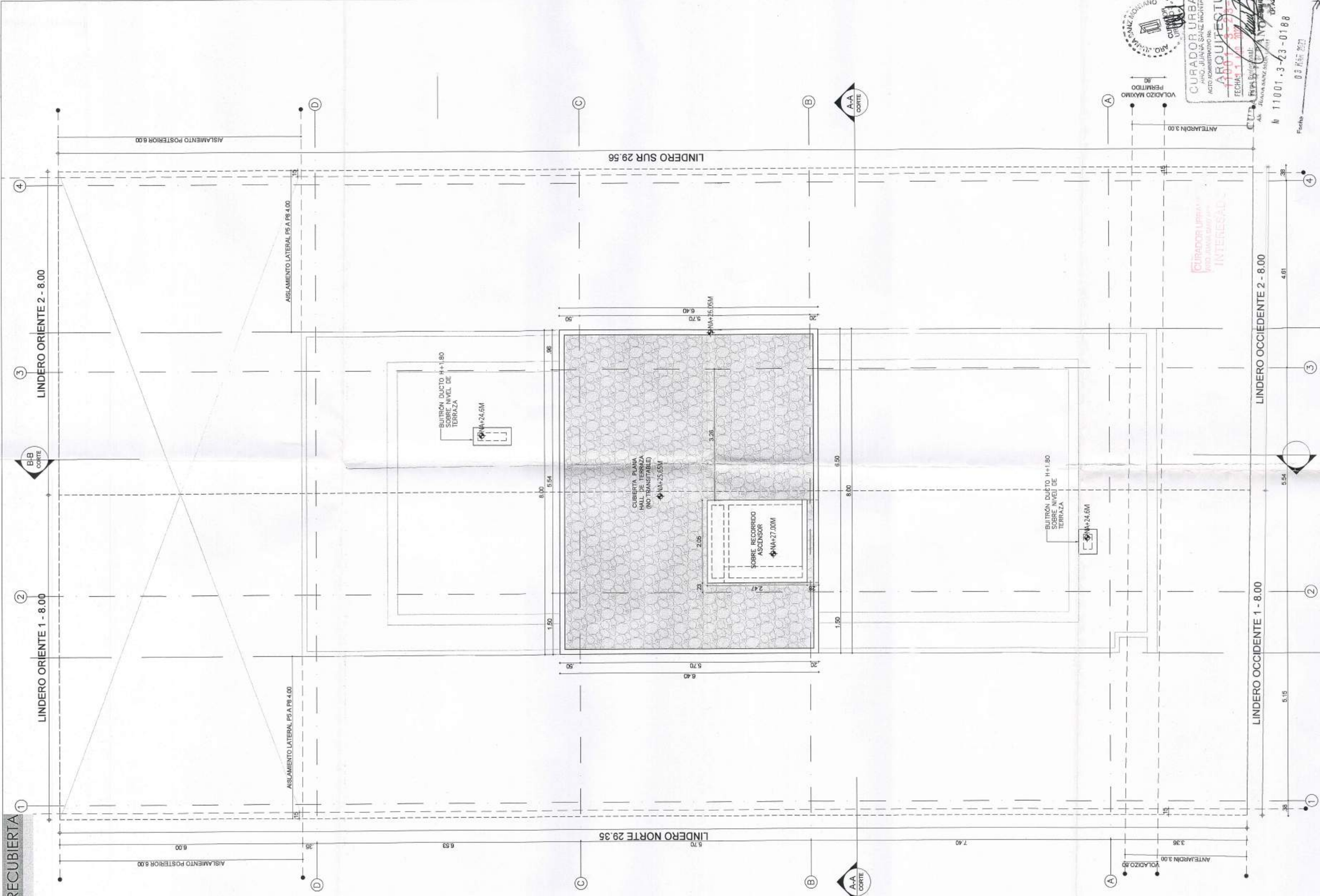
EXAMINOS NO ESTRUCTURALES:
ING. EDUARDO ZAMORANO

CONTIENE:
• FACHADA SUR

ESCALA: 1:50
FECHA: 2022/10/24
DIBUJO Y REVISION:
DE A17

PLANTA SOBRECUBIERTA

ESCALA: 1:50




CURADOR URBANO 3
 APO. JUAN CARLOS SAENZ MONTIEL
 ARQUITECTO
 FECHA: 11/03/2023
 FIRMADO: Juan Carlos Saenz Montiel
 AL: JUAN CARLOS SAENZ MONTIEL
 C.P. 11001-3-23-0188
 Fecha: 03/03/2023

TSM
 PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
 MATRICULA INGENIERIA: N° 282-77180
 ASOCIACION: AASOCOMINTE
 DIRECCION: KR 52 64A 2B / 34
 CONTENIDO: CONSTRUCTORA MIBRAGO S.A.S.

CONSTRUCTOR RESPONSABLE:

 ING. EDISON EDUARDO BIZA USUA
 N° 1. N° 2512092-0100878

ARQUITECTO PROYECTISTA:

 ING. EDISON EDUARDO BIZA USUA
 N° 1. N° 2512092-0100878

ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

 ING. EDISON EDUARDO BIZA USUA
 N° 1. N° 2512092-0100878

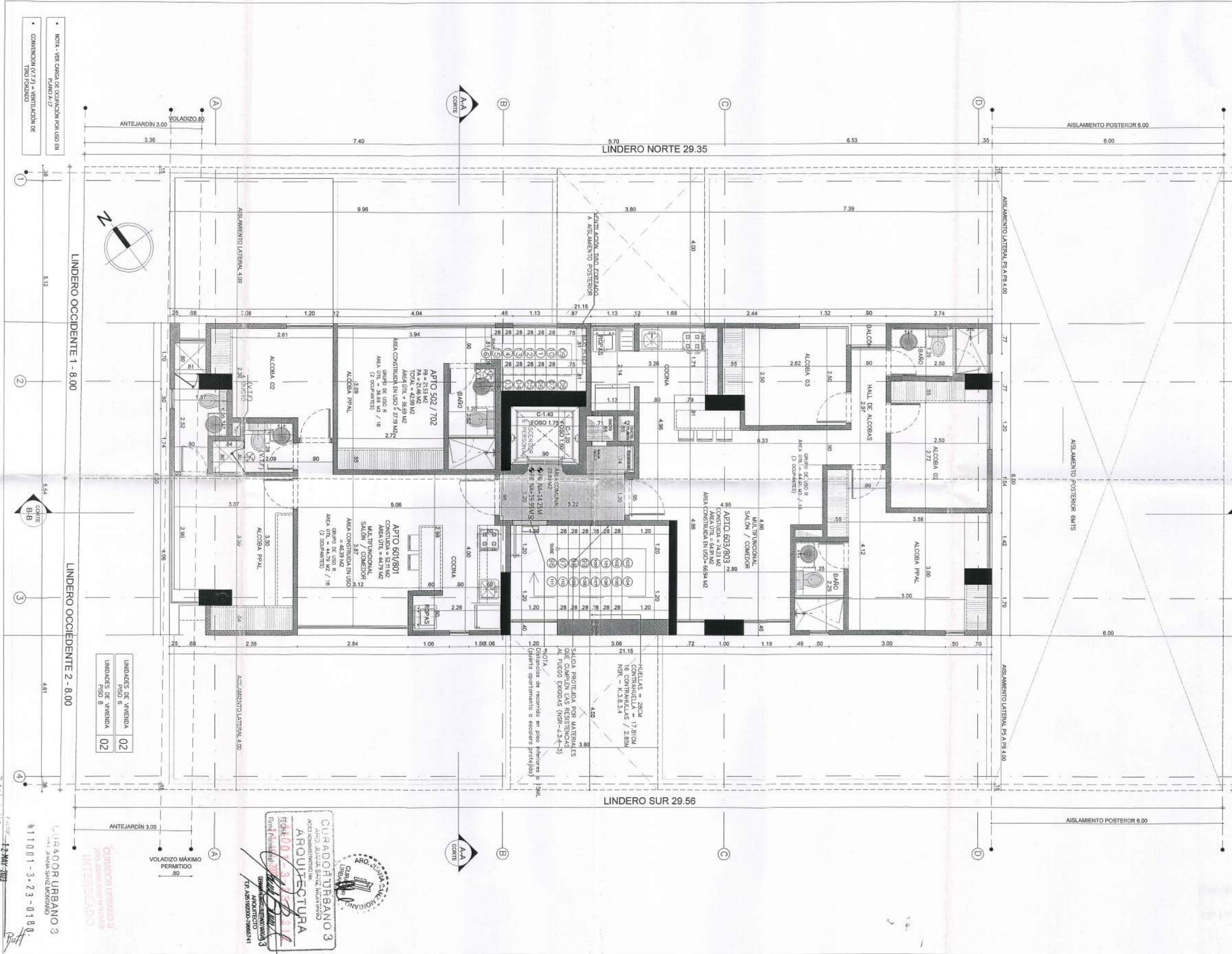
CONTIENE:
 • PLANTA SOBRECUBIERTA
 GRUPO DE USO (LUG):
 GRUPO DE USO: B-25

ESCALA: 1:50
 FECHA: 2022/10/24
 DIBUJO Y REVISION: 10 DE A17
 ARQ. JIBO MIR - 0271404980

OK B

LINDERO ORIENTE 1 - 8.00

LINDERO ORIENTE 2 - 8.00



NOTA - VER CARGA DE CUBIERTA POR USO EN PLANO A.17
CONVENCIÓN A.T.P. - UTILIZACIÓN DE TPO 1922200

ANTEJARDIN 3.00
VOLADIZO 80

LINDERO OCCIDENTE 1 - 8.00

ANTEJARDIN 3.00
VOLADIZO MÁXIMO PERMITIDO 80

LINDERO OCCIDENTE 2 - 8.00

UNIDADES DE VIVIENDA PISO 6 02
UNIDADES DE VIVIENDA PISO 8 02

URABADOR URBANO 3
11001-3-23-0188
12-MAY-2023

CURADOR URBANO 3
ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-23-0188
ARQUITECTURA
Firma: [Firma]
CURADOR URBANO 3
ARQUITECTO
T.P. 05192000-1966741

CRABADOR URBANO 3
PRO. ANA MARÍA SÁNCHEZ MONTAÑO
INTERESADO

TSM

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
MATRÍCULA INGENIERÍA N° 202-27180
DIRECCIÓN: KR 52 54A 28 / 34
CONSTRUYE: CONSTRUCTORA BARRAGÁN S.A.S.

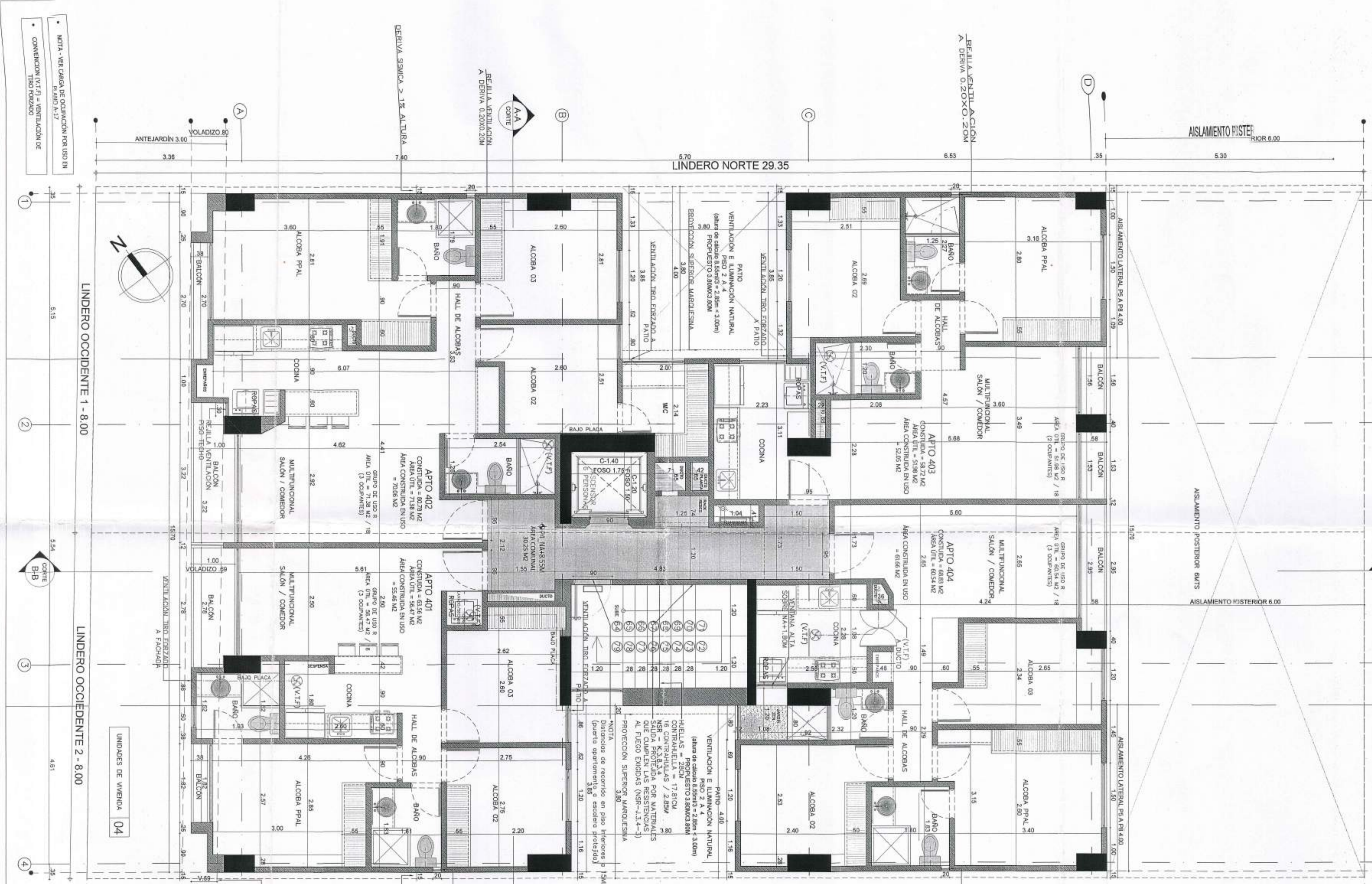
CONSTRUCTOR RESPONSABLE:
ING. EDUARDO BARRAGÁN PALACIOS

ARQUITECTO PROYECTISTA:
ING. Jairo Boscán Rodríguez

ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. EDUARDO BARRAGÁN PALACIOS

CONTIENE:
• PLANTA TIPO PISOS 6 Y 8

ESCALA: 1:50
FECHA: 2022/10/24
DIBUJO Y REVISIÓN: 8
PLANO N°: A08 DE A17



- NOTA - VER CARGA DE OCUPACION POR USO EN PLANO A-17
- CONVENCIÓN (V.T.F.) = VENTILACIÓN TIPO FORZADO



UNIDADES DE VIVIENDA 04

URBANO 3
111001-3-23-0188
12 MAY 2023

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
CARRILLO
TEL. 45182007865741

CURADOR URBANO 3
ARQUITECTURA
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

CONSTRUCTOR URBANO 3
ARQUITECTO
TEL. 45182007865741

TSM

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
MAJESTAD INMOBILIARIA S.R.L. SOC. 27180
DIRECCIÓN: SOC. 97119
CONSTRUYE: CONSTRUYE EMPRESAS S.A.S.

CONSTRUCTOR RESPONSABLE:
ING. DIEGO ESCOBAR CALACOS

ARQUITECTO PROYECTISTA:
ING. DIEGO ESCOBAR CALACOS

ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. DIEGO ESCOBAR CALACOS

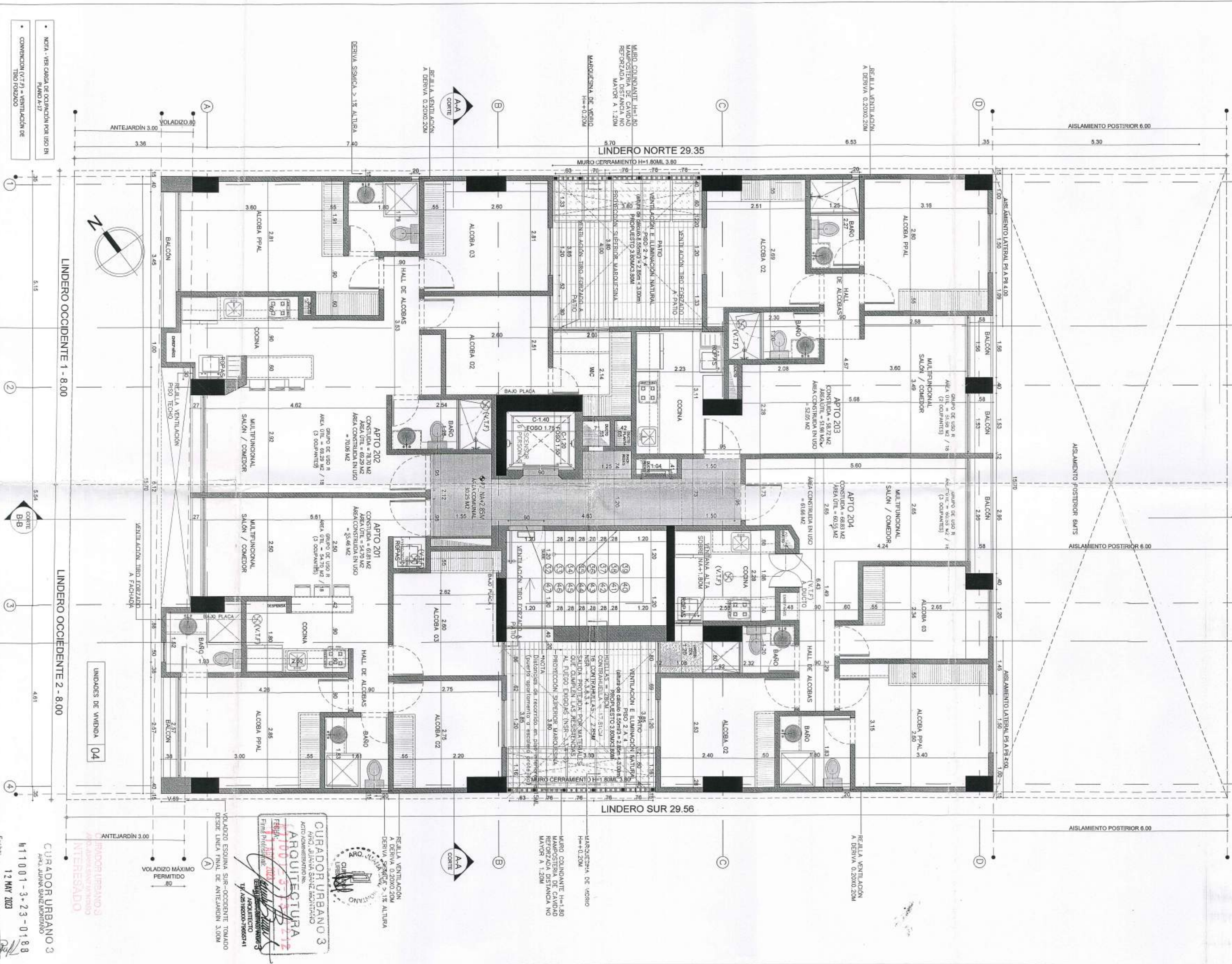
CONTIENE:
PLANTA PISO 4 NF+8.55M

ESCALA: 1:50
FECHA: 2022/10/24
DIBUJO Y REVISIÓN: 6
PLANO N.º: A06
DE: A17
AÑO: 2022

LINDERO ORIENTE 1 - 8.00

LINDERO ORIENTE 2 - 8.00

LINDERO SUR 29.56



- NOTA - VER CARGA DE OCUPACION POR USO EN PLANO A-17
- CONVENCIÓN (V.T.F.) = VENTILACIÓN TIPO FORZADO



LINDERO OCCIDENTE 1 - 8.00

LINDERO OCCIDENTE 2 - 8.00

UNIDADES DE VIVIENDA 04

CURADOR URBANO 3
 APL. JUDICIAL SANZ MONTANO
 H11001-3-23-0188
 12 MAY 2023

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
 ARQUITECTO PROYECTISTA: [Signature]
 CONSTRUCTOR RESPONSABLE: [Signature]

TSM

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
 ARQUITECTO PROYECTISTA: [Signature]
 CONSTRUCTOR RESPONSABLE: [Signature]

CONSTRUCTOR RESPONSABLE: [Signature]
 ARQUITECTO PROYECTISTA: [Signature]

ARQUITECTO PROYECTISTA: [Signature]
 ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 CONTIENE: PLANTA PISO 2 NF+2.85M

CONTIENE: PLANTA PISO 2 NF+2.85M

ESCALA: 1:50
 FECHA: 2022/10/24
 DIBUJO Y REVISION: A
 PLANO N°: A04
 DE: A16

CURADOR URBANO 3
 APL. JUDICIAL SANZ MONTANO
 H11001-3-23-0188
 12 MAY 2023

PROYECTO: "TORRE SAN MIGUEL"
 ARQUITECTO PROYECTISTA: [Signature]
 CONSTRUCTOR RESPONSABLE: [Signature]

CONSTRUCTOR RESPONSABLE: [Signature]
 ARQUITECTO PROYECTISTA: [Signature]

ARQUITECTO PROYECTISTA: [Signature]
 ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
 CONTIENE: PLANTA PISO 2 NF+2.85M

CONTIENE: PLANTA PISO 2 NF+2.85M

ESCALA: 1:50
 FECHA: 2022/10/24
 DIBUJO Y REVISION: A
 PLANO N°: A04
 DE: A16

LINDERO ORIENTE 1 - 8.00

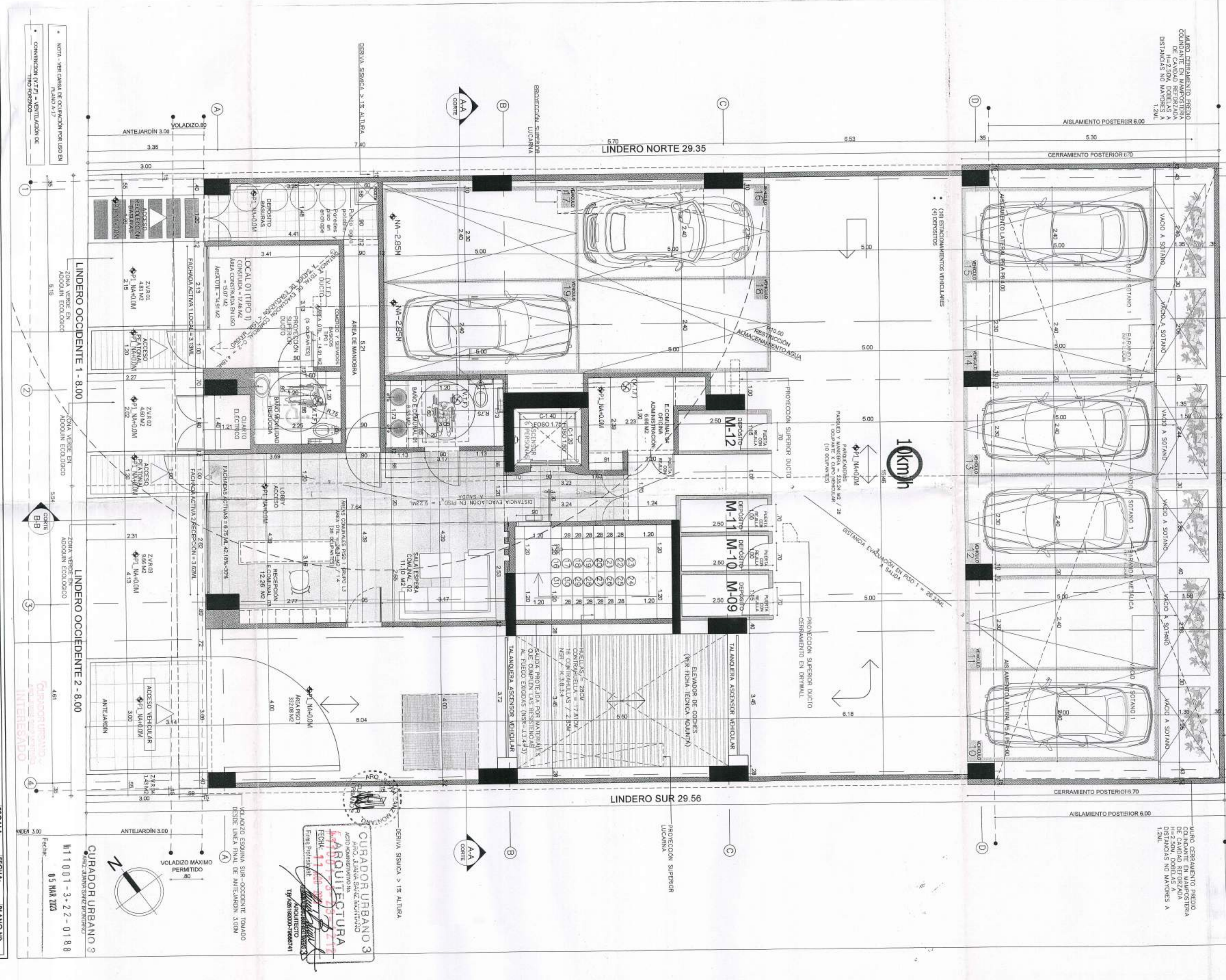
LINDERO ORIENTE 2 - 8.00

LINDERO SUR 29.56

LINDERO NORTE 29.35

MURO CERRAMIENTO PREDIO
COINCIDENTE EN MAPPOSTERIA
DE CALIDAD REFORZADA
H=2.50M, DOBLES A
DISTANCIAS NO MAYORES A
1.2M.

MURO CERRAMIENTO PREDIO
COINCIDENTE EN MAPPOSTERIA
DE CALIDAD REFORZADA
H=2.50M, DOBLES A
DISTANCIAS NO MAYORES A
1.2M.



NOTA - VER CARGA DE OCUPACION POR USO EN PLANO A.17

CONVENCIÓN (V/F) = VENTILACIÓN DE TIPO FORZADO

LINDERO OCCIDENTE 1 - 8.00

LINDERO OCCIDENTE 2 - 8.00

LINDERO SUR 29.56

LINDERO NORTE 29.35

ANTEJARDIN 3.00

VOLADIZO MAXIMO PERMITIDO 98

CURADOR URBANO 3

FECHA: 11/01/2023

FECHA: 03 MAR 2023

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17

ESCALA: 1:50

FECHA: 2022/10/24

PLANO N°: A03

DE: A17



Alianza
Fiduciaria



Alianza



Fecha: 14/01/2022 01:35:21 p.m. (SA) 84487411
Destinatario: FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

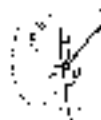
LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PALACIOS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.030.666.230 actuando como Representante Legal de **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.949.570-5, con domicilio en Bogotá constituida legalmente por documento privado de fecha nueve (9) de marzo de 2015, inscrita e once (11) de marzo de 2016 bajo el número 02070974 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con N.º. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (455) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circuito de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifiestan que celebran el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**, el cual para todos los efectos se identificará con N.º. 830.353.813-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables.

PRIMERA. DEFINICIONES:

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**.
2. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
3. **FIDEICOMITENTE:** Es **CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.**, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde a cien por ciento (100%) de los mismos.
4. **BENEFICIARIO:** Es quien, siendo la calidad de FIDEICOMITENTE, en la misma proporción de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, quien así mismo será registrado en el FIDEICOMISO.
5. **TRADENTES:** Son **MYRIAM LEONOR MORENO DE BAQUERO, GLORIA INES MORENO DE CASTIBLANCO, MARIO MORENO FARIETA, OSWALDO MORENO FARIETA, ROSALBA MORENO FARIETA y WILLIAM MORENO FARIETA**, quienes transferirán en nombre y por cuenta de FIDEICOMITENTE a título de fiducia mercantil a favor de FIDEICOMISO el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-391919** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá y **ADLBERTO ANTONIO CARO DIAZ y ALEXANDRA MARTINEZ ROSA** quienes transferirán en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE a título de fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-771660** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá. Los **TRADENTES** no tendrán ninguna participación en derechos, ni beneficios dentro del presente documento y no tendrá ninguna facultad de impartir instrucciones en el presente contrato, su gestión se limita únicamente a transferir los inmuebles al patrimonio autónomo.
6. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.

CLÁUSULA SEGUNDA. - MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

CLÁUSULA TERCERA.- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1992), por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CLAUSULA CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Iguualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190195, Ley 356997, Ley 795102 y Ley 1121106 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (i); Cuenta con la facultad, la capacidad





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor de Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor de consumidor financiero, y que la ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2000, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a EL FIDEICOMITENTE a la firma de presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.

Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.
2. Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito EL FIDEICOMITENTE le imparta, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se piden en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predice de la gestión de administración de los bienes que conforman el





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad del FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Por solicitud del FIDEICOMITENTE se suscribirá con aquel un otrosí integral al presente contrato de fiducia, para efectos de convertirlo en un contrato de fiducia de administración inmobiliaria a través del cual se desarrolle el futuro proyecto inmobiliario, esto siempre que se acuerden entre las partes los términos y condiciones de dicha modificación, así como a remuneración a favor de la FIDUCIARIA para el efecto. Queda entendido que ALIANZA ni directamente, ni como vocera del FIDEICOMISO tenga injerencia o participación alguna en las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto, todo lo cual es de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Adicionalmente, queda entendido que mientras este contrato no sea modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del futuro proyecto inmobiliario conforme a este numeral, ALIANZA no permitirá la vinculación al FIDEICOMISO de terceros interesados en vincularse al proyecto ni recibirá recursos por tal concepto.

CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE transfiere a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de ALIANZA, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de Un Millón de pesos (\$1.000.000).

Posteriormente al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes bienes inmuebles los cuales serán transferidos por parte de los TRANSCENIENTES en nombre y por cuenta del FIDEICOMISO:

EL INMUEBLE denominado LOTE 29 ubicado en la carrera 52 # 64 a - 28, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 500-301919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

EL INMUEBLE denominando lote 30 ubicado en carrera 52 # 64 a - 34, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 500-771080 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

PARAGRAFO PRIMERO. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entregue EL FIDEICOMITENTE, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al otorgamiento de la escritura pública respectiva y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patronato Autónomo.

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

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

CLÁUSULA SEPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS;

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

PARAGRAFO SEGUNDO. Serán de cargo del **FIDEICOMITENTE**, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen a liquidar con posterioridad a la fecha de este contrato. **EL FIDEICOMITENTE** igualmente, transferen los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA-PATRIMONIO AUTÓNOMO

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA** y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA**, sino serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a dicho patrimonio autónomo bajo la administración de la **FIDUCIARIA** ni los que pertenezcan al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos de presente patrimonio autónomo.

CLÁUSULA NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles o muebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el **FIDEICOMITENTE** conservará la custodia y la tenencia material del mismo. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE** instruye a **ALIANZA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresan al **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE** a título de Contrato Gratuito y Precario, como conste a continuación:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACION SAN MIGUEL**

1. **CONSTITUCION DEL COMODATO.** ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregara a titulo de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE, en calidad de COMODATARIO y éste recibirá a mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales se incrementará el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.
2. **OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**
 - No para uso diferente a aquel al que tiene objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
 - Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda afectar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
 - Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de notificación de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido al requerimiento.
 - Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.
3. **RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende es el responsable por la realización, dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa leveísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse de desarrollo de las dichas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les da.
4. **TERMINACION.** ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con solo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicita formalmente lo entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a el COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa a FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

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

CLÁUSULA DECIMA. INSTRUCCIONES:

En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación.

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
2. Adeantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que EL FIDEICOMITENTE le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO a momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

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

1. Recibir de EL FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.
3. Realizar los pagos por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, a favor de los DESTINATARIOS DE PAGOS, que instruya el FIDEICOMITENTE.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

4. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para los efectos.
5. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Cerciorarse las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informado por el FIDEICOMITENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocero del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitados.
7. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
8. Pedir instrucciones a FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o dejen, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo de mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
10. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarse de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo de FIDEICOMISO.

11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera).
12. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
13. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA:

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

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

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

CLAUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

1. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
2. Pagar oportunamente la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato.
3. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este contrato.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
5. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, educación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deben ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionadas con la obligación a que se hace referencia. Igualmente se obliga a enviar a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.
6. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitido y a realizar su correspondiente pago.
7. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 020 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptarán las autorizadas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
8. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrita de los mismos, mientras no se de cumplimiento a



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

9. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.

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

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

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

Es BENEFICIARIO del presente contrato el FIDEICOMITENTE, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el nulo acuerdo escrito de las mismas.

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. REMUNERACIÓN:

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se indican a continuación:

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, la que se hará exigible a la firma de presente contrato de fiducia mercantil.
2. Mensualmente, una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días de mes siguiente al de su causación, por cada mes a favor en que permanezca vigente el presente contrato.
3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite o registre de la calidad de FIDEICOMITENTE.
4. Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplazo, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

5. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará a tarifa horas hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salario mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE y ALIANZA.
6. La suscripción de contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a una sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
7. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de los gestores o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.
8. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará la prevista en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentre a puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- Los comisioneros fiduciarios estarán gravados con el Impuesto a las Ventas (IVA), de conformidad con la normalidad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previa acuerdo entre las partes.
- ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la ejecución de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico constructorabutrigo.facturas@ayma.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. GASTOS Y COSTOS:

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, a igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación,

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

1. La comisión fiduciaria, descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
5. Los gastos de la revisión fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asumirá con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE firmará en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. DURACIÓN:

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

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN:

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

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial deludamente ejecutoriada.
3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 de Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA.
4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo.
5. Por encontrarse EL FIDEICOMITENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas nacionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OCAE), entre otras.
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

CLÁUSULA VIGESIMA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión; (ii) El pago de los gastos de administración; (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo); (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieran ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, esta se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

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

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A
TRANSUNION S.A.:**

EL FIDEICOMITENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

datos en donde se consignará de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS:

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

LA FIDUCIARIA: Avenida 15 No. 83-95.

EL FIDEICOMITENTE: Finca calle 17b # 71 d - 31 Torre 3 apto 803 teléfono 3125643386

Correo Electrónico: constructorabultrago.factoras@gmail.com

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

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imponible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

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

CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. DOMICILIO:

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

CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

PARAGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, e hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE.

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

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

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

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE
MITIGACION DE RIESGO:**

EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieran para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

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

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la FIDUCIARIA dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos anómalos en las transacciones, jurisdicciones, oficinas y canales de la entidad. Así mismo cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y financiación del terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

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

D. RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición a riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SAHO



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

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

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

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA. DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES:

Manifiesta y declara:

1. Que posee bienes suficientes para atender el oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.
3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

CLÁUSULA VIGESIMA SÉPTIMA- MODIFICACION DEL CONTRATO:

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requerirá el consentimiento previo, expreso y escrito de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA,

CLÁUSULA VIGESIMO OCTAVA- NULIDAD PARCIAL:





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUE URBANIZACIÓN SAN MIGUEL**

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

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA COMITÉ FIDUCIARIO:

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

Siguen firmas

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor el día 07 de enero de 2022.

EL FIDEICOMITENTE,

LUIS ALEJANDRO BUITRAGO PAGACIOS

Representante Legal

CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.





Alianza
Fiduciaria

Caracas, 19 de Julio
del 2016. No. 1099
del 2016. No. 1099

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACION SAN MIGUEL**

LA FIDUCIARIA,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Caracas,
19 de Julio
del 2016. No. 1099
del 2016. No. 1099

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2022 Hora: 08:22:26
Recibo No. AA22019513
Valor: \$ 6,500

Código de Verificación AA22019513313AB

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados-electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 90 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA.

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S.
Nit: 900.949.570-9 Administración : Dirección Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02865473
Fecha de matrícula: 11 de marzo de 2016
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2021
Grupo NIF: GRUPO III. Microempresas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 80 D No. 7 B 83 Tc 3 Ap 801
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: leduardobuitrago@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 4761354
Teléfono comercial 2: 3132624413
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 80 D No. 7 B 83 Tc 3 Ap 801
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: leduardobuitrago@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 4761354
Teléfono para notificación 2: 3132624413
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2022 Hora: 08:22:26

Recibo No. AA22019011

Valor: \$ 5,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2201951331368

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SIN NUM del 9 de marzo de 2015 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de marzo de 2016, con el No. 02070974 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CONSTRUCTORA BUITRAGO Y ASOCIADOS S.A.S..

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal: la construcción de todo tipo de edificios residenciales, tales como casas unifamiliares y edificios multifamiliares, incluidos edificios de muchos pisos, el montaje y levantamiento in situ de construcciones prefabricadas, la reforma o renovación de estructuras residenciales existentes, el montaje de cubiertas metálicas, puertas, ventanas y demás elementos metálicos realizado por el constructor como parte del desarrollo de la construcción de edificaciones residenciales, la sociedad también tendrá la actividad de arquitectura e ingeniería, actividades en gestión de proyectos relacionados con la construcción y otras actividades conexas de consultoría técnica.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$15.000.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2022 Hora: 08:22:26

Registro No. A22019513

Valor: \$ 6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN #22019513313AM

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosolelectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera limitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición

No. de acciones : 1.000,00
Valor nominal : \$15.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$15.000.000,00
No. de acciones : 1.000,00
Valor nominal : \$15.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$15.000.000,00
No. de acciones : 1.000,00
Valor nominal : \$15.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de dos representantes legales sin suplentes.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación (salvo lo estipulado en los presentes estatutos en cuanto a las restricciones de las funciones del representante legal) por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de marzo de 2022 Hora: 08:22:26

Recibo No: AA22019513

Valor: \$ 6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2201951331300

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](#) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Mediante Acta No. 001 del 23 de julio de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de agosto de 2020 con el No. 02605598 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Buitrago Palacios Edison Eduardo	C.C. No. C0003079792809
Representante Legal	Buitrago Palacios Luis Alejandro	C.C. No. C0001030568230

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 001 del 23 de julio de 2020 de la Asamblea de Accionistas	02605598 del 12 de agosto de 2020 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2022 hora: 08:22:26

Recibo No: A22019513

Valor: \$ 6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22019513319AB

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

.....
resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2...13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 150.000.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Cue, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 2 de abril de 2021. Yo Yo Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LOCAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2021 Hora: 08:22:26

Resolución No. A22019511

Valor: \$ 0,000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22019511313AB

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.





CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No.

11001-3-23-1212

No. DE RADICACIÓN

11001-3-23-0188

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

03-mar.-2023

FECHA DE RDF

13-mar.-2023

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN

11 AGO 2023

FECHA DE EJECUTORIA

16 AGO 2023

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Cargas Urbanísticas	00023990061274	23-jun-23	127.25	\$109.574.925
Delineación Urbana	0002330003361	27-jul-23	2.426.00	\$80.100.000
Cargas Urbanísticas IDU	00020000003300	31-jul-23	250.95	\$32.751.180
Cargas Urbanísticas ERU	00000000006541	03-ago-23	56.54	\$30.531.600

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.
- 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 1004 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.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse al proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en las casas en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico 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 10 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 al nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito cuando remitan copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomo en los que el funcionario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente estatuto fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan 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 la 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 el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá proveer los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Ardenas de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 263 de 2023).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los componentes de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, delitos generales, contaminación acústica, residuos sólidos, disposición de excrementos y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de carpenterías o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con carpentamiento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18004 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abonado en cuenta y los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, le que ocurra primero, conforme con la base gravable establecido en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUALP). (Resolución 020 de 2010 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlos a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la partición técnica de ocupación, la construcción perezca o emanase ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas aducidas con ocasión de su expedición y retroactivamente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Si el enajenador, el constructor, el propietario o el asegurador que emite el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como existente la responsabilidad de los profesionales que intervienen en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5000 de 2016, 5405 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifique.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (REIE) adoptado mediante Anejo General de la Resolución 9 0706 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90967 de 2013, 50795 de 2014, 40492 de 2015, 49157 de 2017 y 40250 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40608 de 2016.
- El constructor o autorizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la expresión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



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

Certificado generado con el Pin No: 230727200380176037

Nro Matrícula: 50C-771680

Pagina 1 TURNO: 2023-526899

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:22 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-02-1984 RADICACIÓN: 84-15900 CON: CERTIFICADO DE: 03-02-1984

CODIGO CATASTRAL: AAA0054MPWFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SOLAR DISTINGUIDO EN EL PLANO DE LA URBANIZACION SAN MIGUEL CON EL NUMERO 30 DE LA MANZANA Q.CON UNA EXTENSION DE 367.50 VARAS CUADRADAS CON LOS SIGUIENTES LINDEROS POR ELNORTE:EN EXTENSION DE 29.35 METROS CON EL LOTE NUMERO 31DE LA MANZANA Q 64A-39.SUR:EN 29. 46 METROS CON EL LOTE 29DE LA MANZANA Q.ORIENTE:EN 8 METROS CON EL LOTE NUMERO 17DE LA MANZANA Q.Y OCCIDENTE: QUE ES SU FRENTEEN 8 METROS CON LA CARRERA 40 DEL PLANO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 52 64A 34 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 40 #64A-34

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 895 del 06-04-1954 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPA/IA URBANIZADORA SAN MIGUEL LIMITADA

A: ROMERO DELIO CESAR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-06-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 895 del 06-04-1954 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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: 230727200380176037

Nro Matrícula: 50C-771680

Pagina 2 TURNO: 2023-526899

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:22 AM

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

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

DE: ROMERO DELIO CESAR

X

A: FAVOR DE SUS HIJOS

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-03-2011 Radicación: 2011-20502

Doc: ESCRITURA 378 del 22-02-2011 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROMERO DELIO CESAR

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-08-2011 Radicación: 2011-76358

Doc: ESCRITURA 1582 del 05-07-2011 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION 20% PARA CADA HEREDERO

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

DE: RODRIGUEZ VDA DE ROMERO HERMINIA

CC# 20015515

DE: ROMERO DELIO CESAR

CC# 1039983

A: ROMERO DE ABELLA FANNY ANGELICA

CC# 41380489 X

A: ROMERO DE AGUIRRE TERESA DE JESUS

CC# 20315612 X

A: ROMERO DE VASQUEZ GLADYS HERMINIA

CC# 41496129 X

A: ROMERO RODRIGUEZ CESAR ALFONSO

CC# 17099690 X

A: ROMERO RODRIGUEZ MARIA AYDEE

CC# 41403571 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-12-2013 Radicación: 2013-114297

Doc: ESCRITURA 1951 del 17-07-2013 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$290,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROMERO DE ABELLA FANNY ANGELICA

CC# 41380489

DE: ROMERO DE AGUIRRE TERESA DE JESUS

CC# 20315612

DE: ROMERO DE VASQUEZ GLADYS HERMINIA

CC# 41496129

DE: ROMERO RODRIGUEZ CESAR ALFONSO

CC# 17099690

DE: ROMERO RODRIGUEZ MARIA AYDEE

CC# 41403571

A: CARO DIAZ ADALBERTO ANTONIO

CC# 78294935 X

A: MARTINEZ ROSA ALEXANDRA

CC# 51954785 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-11-2015 Radicación: 2015-102763



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

Certificado generado con el Pin No: 230727200380176037

Nro Matrícula: 50C-771680

Pagina 3 TURNO: 2023-526899

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:22 AM

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

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

Doc: OFICIO 5662008161 del 06-11-2015 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-83536

Doc: OFICIO 19011 del 03-10-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-02-2022 Radicación: 2022-16492

Doc: ESCRITURA 599 del 31-01-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CARO DIAZ ADALBERTO ANTONIO

CC# 78294935

DE: MARTINEZ ROSA ALEXANDRA

CC# 51954785

A: ALIANZA FIDUCIARIA NIT:8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO URBANIZACION SAN MIGUEL NIT:8300538122 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230727200380176037

Nro Matrícula: 50C-771680

Pagina 4 TURNO: 2023-526899

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:22 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-526899

FECHA: 27-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230727459280176036

Nro Matrícula: 50C-391919

Pagina 1 TURNO: 2023-526900

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:29 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 13-05-1977 RADICACIÓN: 1977-034176 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 10-05-1977

CODIGO CATASTRAL: AAA0054MPUZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SOLAR URBANO EN JURIDICION DEL MUNICIPIO DE BOGOTA, DISTINGUIDO EN EL PLANO DE LA URBANIZACION SAN MIGUEL, CON EL N. 29 DE LA MANZANA "Q", N. 64-A-39 Y EN LA NOMECLATURA MUNICIPAL CON EL N. 64-A39, PROVISIONAL, DE LA CARRERA 40. CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 368.88 VARAS2 ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN ESTENSION DE 29.46 METROD, CON EL LOTE N. 30 DE LA MANZANA 64-A-39; POR EL SUR, EN EXTENSION DE 29.56 METROS CO NEL LOTE N. 28 DE LA MANZANA "Q" 64-A-39; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 8 METROS CON EL LOTE N. 18. DE LA MANZANA "Q" 64-Z-39; POR EL OCCIDENTE, QUE ES SU FRENTE, EN EXTENSION DE 8 METROS, CON LA CARRERA 40 DEL PLANO Y DE LA CIUDAD.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 52 64A 28 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 40 # 64-A-28

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-05-1954 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1468 del 05-06-1954 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CIA URBANIZADORA DE SAN MIGUEL LTDA

A: MESA MATUK ALFONSO

CC# 318806

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-1954 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1468 del 05-04-1954 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 230727459280176036

Nro Matrícula: 50C-391919

Pagina 2 TURNO: 2023-526900

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:29 AM

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

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

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

DE: MESA MATUK ALFONSO	CC# 318806	X
A: MESA MATUK ALFONSO	CC# 318806	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-10-1968 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES 0 del 02-10-1968 JUEZ 10 C. C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: MESA MATUK ALFONSO	CC# 318806	X
------------------------------	-------------------	----------

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-09-1977 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3444 del 18-07-1977 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MESA MATUK ALFONSO	CC# 318806	X
A: MATUK DE MASA Y DE SUS HIJOS EN CASO DE CONTRAER MATRIMONIO		
A: MESA MATUK ALFONSO	CC# 318806	X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-11-1977 Radicación: 77089606

Doc: ESCRITURA 5684 del 19-10-1977 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MESA MATUK ALFONSO	CC# 318806	
A: MORENO FARIETA ROSALBA	CC# 41400433	X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-11-1977 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5684 del 10-10-1977 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$260,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MORENO FARIETA ROSALBA	CC# 41400433	X
A: MESA MATUK ALFONSO	CC# 318806	

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-01-1979 Radicación: 1979-06422

Doc: ESCRITURA 4199 del 22-12-1978 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$260,000

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 230727459280176036

Nro Matrícula: 50C-391919

Pagina 3 TURNO: 2023-526900

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:29 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: MORENO FARIETA ROSALBA

CC# 41400433

A: MESA MATUK ALFONSO

CC# 318806 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-01-1979 Radicación: 1979-06423

Doc: ESCRITURA 4199 del 22-12-1978 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MORENO FARIETA ROSALBA

CC# 41400433

A: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE SEGUROS SOCIALES LIMITADA.

NIT# 60014397

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-06-1988 Radicación: 1988-100938

Doc: ESCRITURA 1367 del 09-05-1988 NOTARIA 13 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$120,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE SEGUROS SOCIALES LIMITADA.

NIT# 60014397

A: MORENO FARIETA ROSALBA

CC# 41400433 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-11-1991 Radicación: 1991-74729

Doc: ESCRITURA 1798 del 26-10-1991 NOTARIA 17 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MORENO FARIETA ROSALBA

CC# 41400433

A: FARIETA DE MORENO ELVIA

CC# 20096905 X

A: MORENO VICTOR JULIO

CC# 59602 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-12-2008 Radicación: 2008-124496

Doc: ESCRITURA 4797 del 12-12-2008 NOTARIA 28 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MORENO VICTOR JULIO

CC# 59602

A: MORENO DE BAQUERO MYRIAM LEONOR

CC# 41486372 X 16.66% O 1/6 PARTE



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

Certificado generado con el Pin No: 230727459280176036

Nro Matrícula: 50C-391919

Pagina 4 TURNO: 2023-526900

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:29 AM

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

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

A: MORENO DE CASTIBLANCO GLORIA INES	CC# 20310978	X 16.66% O 1/6 PARTE
A: MORENO FARIETA MARIO	CC# 17133883	X 16.66% O 1/6 PARTE
A: MORENO FARIETA OSWALDO	CC# 19177020	X 16.66% O 1/6 PARTE
A: MORENO FARIETA ROSALBA	CC# 41400433	X 16.66% O 1/6 PARTE
A: MORENO FARIETA WILLIAM	CC# 19318515	X 16.66% O 1/6 PARTE

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 22-12-2008 Radicación: 2008-124496

Doc: ESCRITURA 4797 del 12-12-2008 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO

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

DE: MORENO DE BAQUERO MYRIAM LEONOR	CC# 41486372
DE: MORENO DE CASTIBLANCO GLORIA INES	CC# 20310978
DE: MORENO FARIETA MARIO	CC# 17133883
DE: MORENO FARIETA OSWALDO	CC# 19177020
DE: MORENO FARIETA ROSALBA	CC# 41400433
DE: MORENO FARIETA WILLIAM	CC# 19318515
A: FARIETA DE MORENO ELVIA	CC# 20096905

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-10-2020 Radicación: 2020-54633

Doc: CERTIFICADO 134 del 13-10-2020 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

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

CANCELA MEDIANTE ESCRITURA 1675 DE 08-10-2020 DE LA NOT 28 DE BOGOTA

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

A: FARIETA DE MORENO ELVIA	CC# 20096905
-----------------------------------	---------------------

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-10-2020 Radicación: 2020-54633

Doc: CERTIFICADO 134 del 13-10-2020 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

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

A: MORENO DE BAQUERO MYRIAM LEONOR	CC# 41486372	X
A: MORENO DE CASTIBLANCO GLORIA INES	CC# 20310978	X
A: MORENO FARIETA MARIO	CC# 17133883	X
A: MORENO FARIETA OSWALDO	CC# 19177020	X
A: MORENO FARIETA ROSALBA	CC# 41400433	X



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

Certificado generado con el Pin No: 230727459280176036

Nro Matrícula: 50C-391919

Pagina 6 TURNO: 2023-526900

Impreso el 27 de Julio de 2023 a las 11:12:29 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-526900

FECHA: 27-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD
#15347

DÍA	MES	AÑO
14	06	2023

Secretaría Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-38967
Fecha radicado	2023-09-19
Realizado por	luis buitrago
Identificación	Cédula de ciudadanía 1030568230
E-mail	alejandro.buitragopalacios@gmail.com
Proyecto	torre san miguel
Dirección	AVENIDA CARRERA 52 # 64 A - 34
Teléfono	3125843386
CHIP	AAA0054MPUZ
Matrícula	50C391919

Información del proyecto

Identificación	900949570
Propietario del proyecto	constructora buitrago y asociados sas
Nombre del proyecto	torre san miguel
Dirección del proyecto	carrera 52 # 64 a - 34
Número de contacto	3125843386

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Laura: BUEN DÍA, SE REALIZA LA PRIMER REVISIÓN, PARA PODER CONTINUAR TENGA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION:

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN

1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-FO86 V14 (OBLIGATORIO)
2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO CON FECHA NO SUPERIOR A TRES MESES. (OBLIGATORIO)
3. MODELO DE PROMESA DE VENTA, VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA O DOCUMENTO QUE HAGA SUS VECES O COMUNICACIÓN ESCRITA QUE INDIQUE QUE PARA EL CASO NO APLICA. (OBLIGATORIO)
4. MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA. (OBLIGATORIO)
5. CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO- PM05 FO125 V8- Y PRORRATAS ANEXAS SI EL ACREEDOR HIPOTECARIO ES ENTIDAD CREDITICIA, O CARTA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO PARTICULAR, QUE EXPRESA TEXTUALMENTE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE LIBERAR LOS INMUEBLES QUE SE ENAJENEN, DE MANERA PROPORCIONAL. (SI APLICA)
6. COADYUVANCIA DEL TITULAR DEL DOMINIO DEL TERRENO, CUANDO ÉSTE ES DIFERENTE AL SOLICITANTE. (SI APLICA)
7. FORMATO PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9 (OBLIGATORIO) FIRMADO
8. SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)
9. CONTRATOS FIDUCIARIOS INICIALES CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
10. ESTADO DE CUENTA DEL ENCARGO FIDUCIARIO O DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. (SI APLICA)
11. SOPORTE DE CRÉDITOS FINANCIEROS (APROBACIÓN DEL CRÉDITO) Y PARTICULARES (ÚLTIMA DECLARACIÓN DE RENTA, ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES). (SI APLICA)
12. FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - PM05 FO124 V5, FIRMADO. (OBLIGATORIO)
13. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (OBLIGATORIO)**. Y/O LICENCIA DE URBANISMO EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
14. PLANOS ARQUITECTÓNICOS CORRESPONDIENTES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CON EL SELLO DE LA CURADURÍA Y DEBIDAMENTE DOBLADOS. (OBLIGATORIO)

RECUERDE: TODOS LOS FORMATOS DEBEN VENIR EN FORMATO PDF Y DEBIDAMENTE FIRMADOS, DEJE ÚNICAMENTE LOS DOCUMENTOS QUE SE REQUIEREN, ELIMINE LOS DOCUMENTOS INNECESARIOS PARA ASÍ EVITAR LA DUPLICIDAD DE ANEXOS.

QUEDAMOS ATENTOS,

luis : Adjuntamos toda la documentacion solicitada, gracias.

Laura: Buen dia, se realiza revision de los documentos enviados, tenga en cuenta lo siguiente.

Inicialmente recordar la informacion enviada con anterioridad, para tener en cuenta que documentos debe anexar dentro de esta solicitud, ya que hay documentos que no hacen parte de ella. Reiterar que todos los documentos que se solicitan deben estar firmados y deben venir en formato PDF, pues los documentos enviados en formato ECXEL O WORD no seran tenidos en cuenta y por ende no se procedera con su solicitud.

Para continuar debe sebsanar lo siguiente:

1. El formato de Radicacion de Documentos, debe venir en formato PDF, debidamente diligenciado y firmado, las casillas inferiores de Radicacion y fecha, deben venir en blanco, pues estos campos seran diligenciados por el