



ALCALDÍA MAJOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0016 de 2017, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se autoriza que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda...

Vertical stamp: RECORDEADO EN EL REGISTRO DE RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Includes date 1-2024-3851 and other administrative markings.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE. Fields include: 1. Solicitante: MJPF PROMOTORA S.A.S / FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS; 2. Identificación: 79142576; 3. Representante legal: JUAN MANUEL FORERO FORERO; 6. Dirección: AV. CALLE 127 No 16ª 76 OF. 405; 7. Email: foreroarquitectos@gmail.com; 8. Teléfono: 3104808676.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA. Fields include: 9. Nombre del proyecto: EDIFICIO EQUILIBRIO; 10. Etapa(s): UNICA; 11. Tipo de viviendas: 50 APARTAMENTOS; 12. Dirección: CARRERA 18 No. 120 - 04; 13. Localidad: Usaquén - UPZ 16 SANTA BARBARA; 14. Estrato: 6; 15. Número de garajes: 73; 17. Licencia de construcción: 11001-5-22-0141; 18. Área del lote: 1122; 19. Área total de construcción: 5.678,79; 20. Área a construir: 5.678,79; 21. Amenaza: NO tiene Amenaza; 22. Avance físico: 95%; 23. Fecha de entrega: 01-mar.-2024; 24. Chip(s): AAA0178BRBR; 25. Matrícula(s): 50N-20415412; 26. Valor del avance: \$ 13.546.502.517; 27. Fecha de escritura: 06-oct.-2024; 28. Entidad fiduciaria: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA; 29. Fecha de contrato: 29-ago.-2022; 30. Fecha de vigencia: 28-ago.-2025.

- DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud...
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles...
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentra gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando...
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cumplo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política).
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°: 400020240013
FECHA: 02 FEB 2024
Firma del solicitante: JUAN MANUEL FORERO FORERO
Firma del funcionario: [Firma]

Observaciones:
IMPORTANTE:
En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha...



FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

ENAJENADOR: MJPF Promotora SAS
Nombre del Proyecto: EDIFICIO EQUILIBIO

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radificaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta proyectando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC)	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
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 sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		-	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		-	
Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓	
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✓	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022 -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✓	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SEDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/	
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmados por todos en la misma hoja.	/	
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/	
	Documentos debidamente firmados	/	
	Documentos legibles.	/	
	Documentos ordenados y sin mutilaciones	/	
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/	

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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.

OBSERVACIONES:

PROFESIONAL QUE REVISÓ: M^a Paula Sambrano / Jaurat Lopez

Fecha de verificación: 31 de agosto 2024 / 02 febrero Firma del profesional: Jaurat Lopez

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley

Nombre: _____ Firma: _____

C.C: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 240124752088203965

Nro Matricula: 50N-20415412

Página 1 TURNO: 2024-33624

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 03:25:33 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 27-01-2004 RADICACIÓN: 2004-1337 CON: DOCUMENTO DE: 08-01-2004

CODIGO CATASTRAL: AAA0178BRRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR DOS LOTES UBICADOS EN LA URBANIZACION SANTA BARBARA CON UN AREA DE 1.122 M2. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 3841 DEL 29-12-2003 NOTARIA 59 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6-07-84...

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

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

COMPLEMENTACION:

COMPANIA DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTURA URBANA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A RANGEL DUQUE ARTURO SEGUN ESCRITURA 3518 DEL 29-11-2003 NOTARIA 59 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A NUEVA URBANIZACION SANTA BARBARA LTDA SEGUN ESCRITURA 963 DEL 05-03-1965 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 03-05-1965 EN EL FOLIO 050-20259415. OTRA PARTE ADQUIRIO COMPANIA DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTURA URBANA S.A. POR COMPRA A VERGARA NAVARRO FRANCISCO Y PIRES DE VERGARA AIDA ESTHER SEGUN ESCRITURA 3565 DEL 04-12-2003 NOTARIA 59 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA ACOSTA USCATEGUI MAGDALENA, GUILLERMO, JULIO, EDUARDO, ACOSTA AREVALO LUIS Y ACOSTA DE VELEZ MARIA TERESA SEGUN ESCRITURA 8601 DEL 14-12-89 NOTARIA 9 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE USCATEGUI DE ACOSTA JULIA SEGUN ESCRITURA 4702 DEL 25-07-89 NOTARIA 9 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO JUNTO CON ACOSTA USCATEGUI MAGDALENA, GUILLERMO, JULIO, EDUARDO, ACOSTA AREVALO LUIS Y ACOSTA DE VELEZ MARIA TERESA POR COMPRA A SOFAN DE PARDO BETTY SEGUN ESCRITURA 1252 DEL 24-03-81 NOTARIA 9 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ZALAMANCA DE MARQUEZ MARTHA SEGUN ESCRITURA 7030 DEL 05-09-1969 NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 29-09-1970 EN EL FOLIO 050-529667...

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 18 120 04 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TRANSVERSAL 20 120-04 ACTUAL

1) TRANSVERSAL 20 #120-20/04

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 529667

50N - 20259415

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-01-2004 Radicación: 2004-1337

Doc: ESCRITURA 3841 del 29-12-2003 NOTARIA 59 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE



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

Certificado generado con el Pin No: 240124752088203965

Nro Matricula: 50N-20415412

Pagina 2 TURNO: 2024-33624

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 03:25:33 PM

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

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

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

A: COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTURA URBANA S.A.

NIT# 8603529337 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-08-2004 Radicación: 2004-62420

Doc: ESCRITURA 2283 del 06-08-2004 NOTARIA 59 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO

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

A: COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTURA URBANA S.A.

NIT# 8603529337 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-2014 Radicación: 2014-23867

Doc: ESCRITURA 285 del 01-04-2014 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTURA URBANA S.A CAMBIO SU RAZON SOCIAL POR SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S SIGLA SIE1 NIT 860.352.933-7

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

DE: SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S

NIT 860.352.933-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-74182

Doc: ESCRITURA 9049 del 10-10-2022 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: SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S NIT 8603529337

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO FAI-EQUILIBRIO 120 NIT 900520484-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-10-2023 Radicación: 2023-68367

Doc: ESCRITURA 6422 del 06-10-2023 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EQUILIBRIO.

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120

X NIT.9005312827

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS



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

Certificado generado con el Pin No: 240124752088203965

Nro Matricula: 50N-20415412

Pagina 3 TURNO: 2024-33624

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 03:25:33 PM

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

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

- 5 -> 20933953APARTAMENTO 201
- 5 -> 20933954APARTAMENTO 202
- 5 -> 20933955APARTAMENTO 203
- 5 -> 20933956APARTAMENTO 204
- 5 -> 20933957APARTAMENTO 205
- 5 -> 20933958APARTAMENTO 206
- 5 -> 20933959APARTAMENTO 207
- 5 -> 20933960APARTAMENTO 208
- 5 -> 20933961APARTAMENTO 209
- 5 -> 20933962APARTAMENTO 210
- 5 -> 20933963APARTAMENTO 301
- 5 -> 20933964APARTAMENTO 302
- 5 -> 20933965APARTAMENTO 303
- 5 -> 20933966APARTAMENTO 304
- 5 -> 20933967APARTAMENTO 305
- 5 -> 20933968APARTAMENTO 306
- 5 -> 20933969APARTAMENTO 307
- 5 -> 20933970APARTAMENTO 308
- 5 -> 20933971APARTAMENTO 309
- 5 -> 20933972APARTAMENTO 310
- 5 -> 20933973APARTAMENTO 401
- 5 -> 20933974APARTAMENTO 402
- 5 -> 20933975APARTAMENTO 403
- 5 -> 20933976APARTAMENTO 404
- 5 -> 20933977APARTAMENTO 405
- 5 -> 20933978APARTAMENTO 406
- 5 -> 20933979APARTAMENTO 407
- 5 -> 20933980APARTAMENTO 408
- 5 -> 20933981APARTAMENTO 409
- 5 -> 20933982APARTAMENTO 410
- 5 -> 20933983APARTAMENTO 501
- 5 -> 20933984APARTAMENTO 502

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240124752088203965

Nro Matricula: 50N-20415412

Página 5 TURNO: 2024-33624

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 03:25:33 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2024-33624

FECHA: 24-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Bogotá, 01 de febrero del 2024

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Bogotá D.C.

El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120** identificado con NIT 900.531.292-7, patrimonio autónomo que actúa a través de su vocera y administradora **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, quien a su vez actúa mediante su apoderada de representante legal **JENNIFER ANDREA BALLESTEROS MONSALVE**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.012.394.912; por medio del presente documento coadyuva a las sociedades **FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S**, identificada con NIT 901.037.670-3 y **MJPF PROMOTORA S.A.S** identificada con NIT 900.965.477-5 3, quien actúa mediante su representante legal el señor **JUAN MANUEL FORERO FORERO** identificado con cédula de ciudadanía 79.142.576, en su calidad de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20415412 en mayor extensión de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá adelante ante la Secretaría distrital del Hábitat, trámite de permiso para enajenar el inmueble mencionado anteriormente para el proyecto inmobiliario denominado **FAI EQUILIBRIO 120**.

En virtud de la coadyuvancia otorgado, mi apoderado queda facultado para suscribir el Formulario Único Nacional de licencia, reconocer con su firma que la radicación se encuentra incompleta, aportar y retirar documentos, disponer, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, sustituir, reasumir, desistir, renunciar a términos de ejecutoria y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la obtención del citado acto administrativo.

Con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Atentamente,



JENNIFER ANDREA BALLESTEROS MONSALVE

APODERADA DE REPRESENTANTE LEGAL

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FAI EQUILIBRIO 120

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber: (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**, de una parte; de la otra, (II) _____, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____, actuando en nombre y representación propia, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca desarrollar sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, xxx parqueaderos, zonas comunes xxxxx , tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para desarrollar **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle 19 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizar por su cuenta y riesgo los diseños, construcción , y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.
6. Que **EL INVERSIONISTA** se encuentra interesado en invertir sus recursos en el **PROYECTO** para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
3. **PARTES:** Serán conjuntamente el **CONSTRUCTOR** y **EL INVERSIONISTA.**
4. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del **CONSTRUCTOR** sobre **EL LOTE.**
5. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
6. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el **INVERSIONISTA** por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el **FIDEICOMISO** con la destinación específica de ser invertidos en el **PROYECTO.**
7. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al **INVERSIONISTA**, a la finalización del **PROYECTO**, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
8. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S** (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán **EL PROYECTO** y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** y los **INVERSIONISTAS.**

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, **EL INVERSIONISTA** se compromete a efectuar los **APORTES** que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en el **EL FIDEICOMISO**, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguiente unidad del **PROYECTO**, una vez esté totalmente terminado:

Unidad Inmobiliaria	Area Construida	Garajes	Deposito
Apto	M2	G-	DP -

Parágrafo 1: LOS **APORTES** tendrá como destinación específica la de ser invertidos por **EL CONSTRUCTOR** única y exclusivamente en el **PROYECTO.** **Parágrafo 2:** **EL INVERSIONISTA** otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al **CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionados con los fines que se persiguen en la ejecución del **PROYECTO.** Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, **EL CONSTRUCTOR** podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del **PROYECTO**, sin que ellos conllevan una solidaridad de esas obligaciones con

el INVERSIONISTAS. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, manteniendo en todo caso las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES. A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de \$xxxxxxx, la cual deberá pagar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA DE PAGO
1	\$	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser consignados en las fechas pactada en la cuenta del FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico del CONSTRUCTOR: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** El no pago oportuno del aporte dará derecho al CONSTRUCTOR de cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida. **Parágrafo 4:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados a la construcción del mismo. **Parágrafo 5:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 6:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 7:** EL INVERSIONISTAS realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR.

Parágrafo 7: El plan de aporte podrá variar una vez aprobado el presupuesto de la obra que el CONSTRUCTOR, presentará antes del inicio de la etapa de construcción, y a la terminación del proyecto, el CONSTRUCTOR liquidará al costo final del proyecto, los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria descrita en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte de CONSTRUCTOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL CONSTRUCTOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente del mismo y designar como beneficiarios de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS**.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Llevar la contabilidad en debida forma y por centros de costos sobre las actividades relacionadas con el PROYECTO.
- 7- Elaborar y entregar al INVERSIONISTA los informes en los términos establecidos en el presente contrato.
- 8- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 9- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 10- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 11- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 12- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 13- Elaborar el reglamento de propiedad horizontal al cual quedará sometido EL PROYECTO.
- 14- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.
- 15- Instruir a la fiduciaria para que a la terminación de la obra se le transfieran al

INVERSIONISTAS la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que le correspondan.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se compromete única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

OCTAVA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA. EL INVERSIONISTA no compromete su responsabilidad frente a terceros, y por tanto carece de acción directa contra estos. Así mismo, el acreedor del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le debe EL CONSTRUCTOR o EL FIDEICOMISO en desarrollo del PROYECTO. **Parágrafo.** La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su Aporte. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por el mismo INVERSIONISTA.

NOVENA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA PRIMERA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.

4. Cuando **EL INVERSIONISTA** entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de **EL INVERSIONISTA** o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando **EL CONSTRUCTOR** entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar **EL PROYECTO**.
8. Por la terminación del **FIDEICOMISO** por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de **EL INVERSIONISTA** el capital aportado por éste en desarrollo de este contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante **EL CONSTRUCTOR** y la **FIDUCIARIA** la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del **INVERSIONISTA** la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan **EL CONSTRUCTOR** herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución para lo cual suscriban el otro(s) respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo **EL INVERSIONISTAS** tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado **EL APORTE** o el beneficio de área al que tiene derecho el **INVERSIONISTA**, las partes acuerdan que dicho **APORTE** o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el aporte o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. **EL INVERSIONISTA** incumplido ofrecerá su **APORTE** a los demás inversionistas a través de **EL CONSTRUCTOR**, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, **EL INVERSIONISTAS** incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por **EL CONSTRUCTOR** y la fiduciaria administradora del **FIDEICOMISO**. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el **INVERSIONISTA** incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los **APORTES**, si los hay, o recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las **PARTES** cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: _____ - Teléfono: _____, Atn:
 _____ - email: _____

INVERSIONISTA: _____ -

4

2

DECIMA TERCERA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana.

DECIMA CUARTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA QUINTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los [] días del mes de [] del dos mil _____ en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA

EL CONSTRUCTOR

C.C No.

JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

ANEXO 1
DOCUMENTOS PARA LA VINCULACION

1. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA JURIDICA:

- a. Certificado de existencia y representación legal
- b. Fotocopia del documento de identidad del representante legal
- c. Autorización de órgano de administración de la sociedad, solo si se requiere
- d. Declaración de renta del último año
- e. Estados financieros del último año
- f. Fotocopia del RUT
- g. Composición accionaria suscrita por el representante legal
- h. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

2. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA NATURAL:

- a. Fotocopia del documento de identidad
- b. Declaración de renta del último año
- c. Fotocopia del RUT
- d. Constancia de ingresos
- e. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

NATURALEZA DEL ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

OTORGADA POR:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120 ----- NIT 900.531.292-7

A FAVOR DE: SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. ----- NIT 860.352.933-7

ESCRITURA NÚMERO:

COMPARECIERON CON MINUTA: -----

- (I) De una parte: **FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT 901.037.670-3, debidamente constituida de conformidad de las normas de la República de Colombia, representada legalmente en este acto por []; y **MJPF PROMOTORA S.A.S.**, identificada con NIT 900.965.477-5 debidamente constituida de conformidad de las normas de la República de Colombia, representada legalmente en este acto por []; quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán conjuntamente los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES;**
- (II) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120** identificado con NIT 900.531.292-7, constituido mediante documento privado del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022), cuyo vocero es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** entidad de servicios financieros, con NIT. 900.520.484-7, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para

funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, representada legalmente en este acto por **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.893.549 de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal que se anexa; patrimonio autónomo que en adelante de se denominará **EL FIDEICOMISO**, y por otra parte,

- (III) _____, identificada con NIT _____, debidamente constituida de conformidad de las normas de la República de Colombia, representada legalmente en este acto por [_____]; quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE**, por medio de la presente Escritura Pública celebran la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** que se registrá por lo previsto en las siguientes Cláusulas y en lo contemplado en ellas por las normas legales vigentes que regulen la materia, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que, mediante documento privado del constituido mediante documento privado del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022), las sociedades **FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** y **MJPF PROMOTORA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de fiduciario, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria (en adelante **CONTRATO**) originario del patrimonio autónomo **FAI EQUILIBRIO 120** (en adelante **FIDEICOMISO**). =====

SEGUNDO: Que mediante escritura pública No. [.] del [.] , otorgada en la Notaria [.] de [.] , fue transferido al FIDEICOMISO el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. [.] de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. (en adelante el INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN) =====

TERCERO: Que el objeto del CONTRATO es el de permitir a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES desarrollar sobre el INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN el proyecto inmobiliario denominado "EQUILIBRIO", ubicado en el barrio el [.] de la ciudad de [.] , y por lo tanto sobre el mismo se construyó, edificó y se constituyó reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública No. _____ (en adelante el PROYECTO).=====

CUARTO: Que el FIDEICOMISO, actuando como mero tradente, y en virtud de las instrucciones de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, comparece a la presente escritura a realizar la transferencia de dominio de los inmuebles objeto del presente instrumento, a favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE; entendiéndose que todas las obligaciones de saneamiento, calidades, estabilidad de la obra y enajenación se encuentran radicadas en los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES por ser estos los comercializadores, desarrolladores, enajenadores y constructores del PROYECTO.=====

CLAUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: EL FIDEICOMISO, por medio del presente instrumento transfiere a TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL a favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) (en adelante los INMUEBLES);=====

[POR FAVOR INSERTAR ÁREAS Y LINDEROS]

A este Inmueble corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [.] y la

cédula catastral =====

PARÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos los INMUEBLES se transfieren como cuerpo cierto. =====

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) en obra gris, por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto. =====

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la seguridad y estabilidad del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE deberá tener en cuenta que algunos de los muros de los apartamentos son estructurales, y que, en consecuencia, no pueden suprimirse ni reformarse. Con este fin, cada vez que se vaya a efectuar una reforma deberá solicitarse la previa aprobación del Consejo de Administración, observando el procedimiento previsto en el reglamento de propiedad horizontal. =====

CLÁUSULA SEGUNDA. LINDEROS GENERALES: Los bienes descritos en la cláusula anterior forman parte del PROYECTO EQUILIBRIO, situado en la ciudad de [.] Y ESTÁ CONSTRUIDO SOBRE EL SIGUIENTE INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN:

[POR FAVOR INSERTAR ÁREAS Y LINDEROS]

A este Inmueble corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. [.] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [.] y la cédula catastral [.]

CLÁUSULA TERCERA. TRADICIÓN: El FIDEICOMISO adquirió el INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN, mediante transferencia realizada a título de constitución en fiducia mercantil, mediante escritura pública No. [.] del [.] otorgada en la Notaria [.] de [.]

Los INMUEBLES los adquirió por la accesión al INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN por haber sido construidos con recursos del FIDEICOMISO. =====

CLÁUSULA CUARTA: EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2.001 elevado y protocolizado por medio de la Escritura Pública número [_____] de fecha [_____] de la Notaría [_____]. =====

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE, queda en todo sujeto a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando que conoce las Especificaciones de Construcción, el Cuadro de Áreas del proyecto, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega de los INMUEBLES al pago oportuno de las cuotas de administración que le corresponda según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por los Copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara conocer y aceptar. =====

PARÁGRAFO: LOS INMUEBLES serán destinados única y exclusivamente para uso de **VIVIENDA**, esta destinación no podrá ser variada por **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

CLÁUSULA QUINTA. APORTES El valor total de los aportes que **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE** se obligó a efectuar al **FIDEICOMISO**, equivalen a la suma de [_____] la cual fue cancelada en la siguiente forma:

- (i) La suma de [] que fue recibida por el **FIDEICOMISO** a su entera satisfacción.

CONSTANCIA: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 90 inciso sexto del Estatuto Tributario, las partes declaran, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la cláusula QUINTA es el valor comercial acordado entre los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE y corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. 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 FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE y los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, respectivamente. iv. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la FIDUCIARIA. =====

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

CLÁUSULA SEXTA: CLÁUSULA SEXTA: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, a la fecha, hacen entrega real y material de los INMUEBLES al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE, el cual declara recibidos a su entera satisfacción. =====

Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en sus calidades de constructores, se obligan 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 dentro del cual serán corregidos. =====

PARÁGRAFO: Ni LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son urbanizadores, constructores, gerentes, promotores, veedores, enajenadores, ni participan de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no son responsables ni pueden serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella. Estas obligaciones corresponden única y exclusivamente a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. =====

CLÁUSULA SÉPTIMA: Declara expresamente **EL FIDEICOMISO**, que los INMUEBLES objeto de la presente transferencia, es son de su exclusiva propiedad, no los ha enajenado por acto anterior al presente, y se hallan libres de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis o limitaciones, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles. En todo caso corresponde a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **la FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura. =====

PARÁGRAFO: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES se obligan a solicitar ante la Oficina de Catastro Departamental el desenglobe de los INMUEBLES DE MAYOR EXTENSIÓN en relación con los INMUEBLES objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman. =====

CLÁUSULA OCTAVA: El impuesto predial, impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto de los INMUEBLES que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE**. =====

No obstante lo anterior, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha han cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble en mayor extensión de donde se deriva el inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se obligan a entregar los INMUEBLES a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta Escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de LOS INMUEBLES por las empresas de teléfonos, energía eléctrica y, acueducto y alcantarillado. A partir del otorgamiento de la presente Escritura Pública serán por cuenta exclusiva del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE**. Deja expresa constancia los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** que, a la fecha, tiene cancelado a dichas empresas los derechos correspondientes. =====

PARÁGRAFO SEGUNDO: PARÁGRAFO QUINTO: Si en razón a la ocurrencia de eventos que configuren fuerza mayor y/o caso fortuito y/o demoras originadas en las distintas empresas prestadoras de servicios públicos, al momento de la entrega del Inmueble, el mismo no cuenta con la instalaciones definitivas de servicios públicos, las Partes acuerdan que se otorgará a favor de El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un plazo de gracia igual al otorgado para efectuar la adecuación, situación que de ninguna manera servirá de excusa al

FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE para negarse a recibir el Inmueble, ya que deberá hacer uso de los servicios públicos suministrados a través de los provisionales de obra. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO asumen ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. =====

PARÁGRAFO TERCERO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser cancelados por EL BENEFICIARIOS DE ÁREA ESPECIAL. La empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. =====

PARÁGRAFO CUARTO: LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120 concurrirán a la defensa de la FIDUCIARIA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que esta se reserve el derecho de repetir contra estos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato constitutivo del fideicomiso FAI EQUILIBRIO 120. =====

CLÁUSULA NOVENA. GASTOS: Los FIDEICOMITENTE DESARROLLADORES cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos por concepto de derechos notariales de la presente Escritura Pública de TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL. El restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales será pagado por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE. El ciento por ciento (100%) del impuesto de beneficencia y derechos de registro, será asumido por EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE. =====

CLÁUSULA DÉCIMA: Se solicita al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de [], asentar la propiedad de los INMUEBLES identificados con matrícula inmobiliaria No. [] de la oficina de registro de instrumentos públicos de [], en los

términos aquí plasmados y a título de BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, en cabeza del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE. =====

CLÁUSULA ONCEAVA: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE efectúe reformas parciales o totales en los acabados de LOS INMUEBLES, posteriores a la entrega, no obliga a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES solo responderán por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega de LOS INMUEBLES. En todo caso, las garantías otorgadas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los INMUEBLES que no hayan sido efectuados por él mismo.

PRESENTE: EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE, en las condiciones civiles mencionadas, manifestó que: a.- Acepta esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. b.- Acepta recibir LOS INMUEBLES que por esta Escritura adquiere, en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. c.- Declara conocer el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO y se obliga a cumplir las normas que lo rigen. d.- Declara a paz y salvo a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por la presente transferencia y el cumplimiento del CONTRATO, por encontrarse todo a su entera satisfacción. e.- Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a las obligaciones surgidas a favor del beneficiario de área al FIDEICOMISO suscrito entre las partes. f.- EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE suscribe el presente contrato de transferencia bajo el entendido que ni EL

FIDEICOMISO ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, participaron en el desarrollo del **PROYECTO** como constructor, ni enajenador, ni como interventor, ni de manera alguna, ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del **PROYECTO**, principalmente la construcción y entrega material de **LOS INMUEBLES** objeto no corresponden a **LA FIDUCIARIA** ni al **FIDEICOMISO**. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

PRESENTE: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** manifiestan que aceptan y conocen las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo expresamente, entre otras las siguientes: **a.-** Acepta las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente Escritura y dan su conformidad a la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen. **b.-** Se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE** por la construcción y terminación del **PROYECTO**, por las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega de los inmuebles, la estabilidad de la obra y demás obligaciones. **c.-** Se obligan a subsanar y responder por las respectivas garantías a que haya lugar según los términos contractuales y legales.

EL FIDEICOMISO

SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

C.C. N° 51.893.549

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.,

en su calidad de vocera y administradora del

FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120

NIT. 900.531.292-7

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES

[_____]

C.C. [_____]

Representante legal

[.]

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA ADQUIRENTE

[_____]

NATURALEZA DEL ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

OTORGADA POR:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120 ----- NIT 900.531.292-7

A FAVOR DE: SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. ----- NIT 860.352.933-7

ESCRITURA NÚMERO:

COMPARECIERON CON MINUTA: -----

- (I) De una parte: **FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT 901.037.670-3, debidamente constituida de conformidad de las normas de la República de Colombia, representada legalmente en este acto por []; y **MJPF PROMOTORA S.A.S.**, identificada con NIT 900.965.477-5 debidamente constituida de conformidad de las normas de la República de Colombia, representada legalmente en este acto por []; quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán conjuntamente los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES;**
- (II) El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120** identificado con NIT 900.531.292-7, constituido mediante documento privado del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022), cuyo vocero es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** entidad de servicios financieros, con NIT. 900.520.484-7, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para

funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, representada legalmente en este acto por **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.893.549 de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal que se anexa; patrimonio autónomo que en adelante de se denominará **EL FIDEICOMISO**, y por otra parte,

- (III) **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con NIT 860.352.933-7, debidamente constituida de conformidad de las normas de la República de Colombia, representada legalmente en este acto por [_____]; quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**, por medio de la presente Escritura Pública celebran la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** que se registrá por lo previsto en las siguientes Cláusulas y en lo contemplado en ellas por las normas legales vigentes que regulen la materia, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que, mediante documento privado del constituido mediante documento privado del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022), las sociedades **FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** y **MJPF PROMOTORA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de fiduciario, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria (en adelante **CONTRATO**) originario del patrimonio autónomo **FAI EQUILIBRIO 120** (en adelante **FIDEICOMISO**).

SEGUNDO: Que mediante escritura pública No. [.] del [.] otorgada en la Notaria [.] de [.] fue transferido al FIDEICOMISO el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. [.] de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. (en adelante el INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN)

TERCERO: Que el objeto del CONTRATO es el de permitir a los FIDEICOMITENTES desarrollar sobre el INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN el proyecto inmobiliario denominado "EQUILIBRIO", ubicado en el barrio el [.] de la ciudad de [.] y por lo tanto sobre el mismo se construyó, edificó y se constituyó reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública No. _____ (en adelante el PROYECTO).

CUARTO: Que el FIDEICOMISO, actuando como mero tradente, y en virtud de las instrucciones de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, comparece a la presente escritura a realizar la transferencia de dominio de los inmuebles objeto del presente instrumento, a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL; entendiéndose que todas las obligaciones de saneamiento, calidades, estabilidad de la obra y enajenación se encuentran radicadas en los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES por ser estos los comercializadores, desarrolladores, enajenadores y constructores del PROYECTO.

CLAUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: EL FIDEICOMISO, por medio del presente instrumento transfiere a **TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) (en adelante los INMUEBLES):

[POR FAVOR INSERTAR ÁREAS Y LINDEROS]

A este Inmueble corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [.] y la

cédula catastral _____

PARÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos los INMUEBLES se transfieren como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, manifiesta que los inmuebles objeto de la presente transferencia se han identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tienen salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) en obra gris, por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la seguridad y estabilidad del PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL deberá tener en cuenta que algunos de los muros de los apartamentos son estructurales, y que, en consecuencia, no pueden suprimirse ni reformarse. Con este fin, cada vez que se vaya a efectuar una reforma deberá solicitarse la previa aprobación del Consejo de Administración, observando el procedimiento previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

CLÁUSULA SEGUNDA. LINDEROS GENERALES: Los bienes descritos en la cláusula anterior forman parte del PROYECTO EQUILIBRIO, situado en la ciudad de [.] Y ESTÁ CONSTRUIDO SOBRE EL SIGUIENTE INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN:

[POR FAVOR INSERTAR ÁREAS Y LINDEROS]

A este Inmueble corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. [.] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [.] y la cédula catastral [.]

CLÁUSULA TERCERA. TRADICIÓN: El FIDEICOMISO adquirió el INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN, mediante transferencia realizada a título de constitución en fiducia mercantil, mediante escritura pública No. [.] del [.] otorgada en la Notaría [.] de [.]

Los INMUEBLES los adquirió por la accesión al INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN por haber sido construidos con recursos del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA CUARTA: EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2.001 elevado y protocolizado por medio de la Escritura Pública número [_____] de fecha [_____] de la Notaría [_____].

EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, queda en todo sujeto a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando que conoce las Especificaciones de Construcción, el Cuadro de Áreas del proyecto, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega de los INMUEBLES al pago oportuno de las cuotas de administración que le corresponda según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por los Copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO: LOS INMUEBLES serán destinados única y exclusivamente para uso de VIVIENDA, esta destinación no podrá ser variada por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**

ESPECIAL o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA QUINTA. APORTES El valor total de los aportes que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL** se obligó a efectuar al **FIDEICOMISO**, equivalen a la suma de [] la cual fue cancelada en la siguiente forma:

- (i) La suma de [] que fue recibida por el **FIDEICOMISO** a su entera satisfacción.

CONSTANCIA: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 90 inciso sexto del Estatuto Tributario, las partes declaran, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la cláusula QUINTA es el valor comercial acordado entre los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL** y corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. 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 BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL** y los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, respectivamente. iv. La **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL** pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la **FIDUCIARIA**.

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

CLÁUSULA SEXTA: CLÁUSULA SEXTA: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, a la fecha, hacen entrega real y material de los INMUEBLES al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, los cuales declara recibidos a su entera satisfacción-

Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en sus calidades de constructores, se obligan 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 dentro del cual serán corregidos.

PARÁGRAFO: Ni LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son urbanizadores, constructores, gerentes, promotores, veedores, enajenadores, ni participan de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no son responsables ni pueden serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella. Estas obligaciones corresponden única y exclusivamente a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Declara expresamente **EL FIDEICOMISO**, que los INMUEBLES objeto de la presente transferencia, es son de su exclusiva propiedad, no los ha enajenado por acto anterior al presente, y se hallan libres de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis o limitaciones, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles. En todo caso corresponde a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a la FIDUCIARIA y al

FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura.

PARÁGRAFO: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se obligan a solicitar ante la Oficina de Catastro Departamental el desenglobe de los **INMUEBLES DE MAYOR EXTENSIÓN** en relación con los **INMUEBLES** objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman.

CLÁUSULA OCTAVA: El impuesto predial, impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto de los **INMUEBLES** que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**.

No obstante lo anterior, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha han cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble en mayor extensión de donde se deriva el inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se obligan a entregar los **INMUEBLES** a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta Escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de **LOS INMUEBLES**

por las empresas de teléfonos, energía eléctrica y, acueducto y alcantarillado. A partir del otorgamiento de la presente Escritura Pública serán por cuenta exclusiva del **BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**. Deja expresa constancia los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES que, a la fecha, tiene cancelado a dichas empresas los derechos correspondientes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO asumen ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

PARÁGRAFO TERCERO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser cancelados por **EL BENEFICIARIOS DE ÁREA ESPECIAL**. La empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. -----

PARÁGRAFO CUARTO: LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120 concurrirán a la defensa de la FIDUCIARIA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que esta se reserve el derecho de repetir contra estos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato constitutivo del fideicomiso FAI EQUILIBRIO 120

CLÁUSULA NOVENA. GASTOS: Los FIDEICOMITENTE DESARROLLADORES cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos por concepto de derechos notariales de la presente Escritura Pública de **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**.

El restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales será pagado por el **BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**.

El ciento por ciento (100%) del impuesto de beneficencia y derechos de registro, será

asumido por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**.

CLÁUSULA DÉCIMA: Se solicita al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de [..], asentar la propiedad de los INMUEBLES identificados con matrícula inmobiliaria No. [..] de la oficina de registro de instrumentos públicos de [..], en los términos aquí plasmados y a título de **BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, en cabeza del **BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**.

CLÁUSULA ONCEAVA: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL** efectúe reformas parciales o totales en los acabados de **LOS INMUEBLES**, posteriores a la entrega, no obliga a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** solo responderán por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega de **LOS INMUEBLES**. En todo caso, las garantías otorgadas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los **INMUEBLES** que no hayan sido efectuados por él mismo.

PRESENTE: **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**, en las condiciones civiles mencionadas, manifestó que: **a.-** Acepta esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. **b.-** Acepta recibir **LOS INMUEBLES** que por esta Escritura adquiere, en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. **c.-** Declara conocer el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO** y se obliga a cumplir las normas que lo rigen. **d.-** Declara a paz y salvo a la **FIDUCIARIA** y al

FIDEICOMISO por la presente transferencia y el cumplimiento del CONTRATO, por encontrarse todo a su entera satisfacción. e.- Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a las obligaciones surgidas a favor del beneficiario de área al **FIDEICOMISO** suscrito entre las partes. f.- **EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL** suscribe el presente contrato de transferencia bajo el entendido que ni **EL FIDEICOMISO** ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, participaron en el desarrollo del **PROYECTO** como constructor, ni enajenador, ni como interventor, ni de manera alguna, ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del **PROYECTO**, principalmente la construcción y entrega material de **LOS INMUEBLES** objeto no corresponden a **LA FIDUCIARIA** ni al **FIDEICOMISO**. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

PRESENTE: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** manifiestan que aceptan y conocen las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo expresamente, entre otras las siguientes: a.- Acepta las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente Escritura y dan su conformidad a la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen. b.- Se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder al **BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL** por la construcción y terminación del **PROYECTO**, por las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega de los inmuebles, la estabilidad de la obra y demás obligaciones. c.- Se obligan a subsanar y responder por las respectivas garantías a que haya lugar según los términos contractuales y legales.

EL FIDEICOMISO

SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

C.C. N° 51.893.549

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del
FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120

NIT. 900.531.292-7

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES

[_____]


C.C. [_____]

Representante legal

[.]

EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL

[_____]

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 1 de 71

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FAI EQUILIBRIO 120**

Entre los suscritos, a saber:

De una parte:

- I. **FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, sociedad debidamente constituida de conformidad con las normas de la República de Colombia, que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará el "**FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**".
- II. **MJPF PROMOTORA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.965.477-5, sociedad comercial, con domicilio en Bogotá D.C., legalmente constituida de conformidad con las normas de la República de Colombia, que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato, quien en adelante se denominará el "**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**".

El **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en adelante y para todos los efectos se denominarán colectivamente los "**FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**".

- III. Las personas naturales y jurídicas listadas en el Anexo No. 1, quienes comparecen a suscribir este contrato fiduciario y quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como los "**FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS**".
- IV. **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT 860.352.933-7, sociedad debidamente constituida de conformidad con las normas de la República de Colombia, que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará el "**BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL**".

Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y los **FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS** en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como los "**FIDEICOMITENTES**".
Y, de otra parte:

- V. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera



de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la "FIDUCIARIA".

Los FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como las "PARTES" e individualmente considerados cada uno de ellos como la "PARTE".

Las PARTES convenimos celebrar mediante el presente documento un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria (el "CONTRATO DE FIDUCIA"), que se registrará por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, Circular Básica Jurídica de Superfinanciera y las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES están interesados en llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO (según este y los demás términos en mayúscula se definen más adelante), adelantando aquellos directamente las labores de gerencia y construcción necesarias para su desarrollo.

SEGUNDA: Que, el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL es el titular del derecho de dominio del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.

TERCERA: Que, teniendo en cuenta lo anterior, mediante documento privado de fecha 10 de febrero de 2021 el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR celebró con el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL una promesa de permuta, en virtud de la cual éste transferirá al FIDEICOMISO el INMUEBLE, y recibirá en contraprestación por dicha transferencia, dieciocho (18) UNIDADES INMOBILIARIAS derivadas del desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, cuyas áreas podrán variar conforme a lo aprobado en la licencia de construcción. La promesa de permuta mencionada ha sido celebrada directamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, sin injerencia o responsabilidad de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO que mediante el presente contrato se constituye, y, por tanto, dicho contrato no es parte de este contrato de fiducia. En la promesa de permuta, el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL renunció a la condición resolutoria.

CUARTA: Que, de otra parte, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR celebró directamente con cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA con el propósito de establecer las condiciones bajo las cuales los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, bajo su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, transferirán al FIDEICOMISO los RECURSOS necesarios para que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR pueda adelantar el desarrollo constructivo del PROYECTO, recibiendo los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en contraprestación ciertas UNIDADES INMOBILIARIAS como restitución de los aportes realizados por los mismos, de conformidad con lo pactado en los mencionados CONTRATOS DE INVERSIÓN y asumiendo los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS el riesgo derivado de la realización de dichos aportes. Los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA han sido celebrados directamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y cada uno de los



FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, sin injerencia o responsabilidad de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO que mediante el presente contrato se constituye, y, por tanto, dichos contratos no son parte integral de este contrato de fiducia.

QUINTA: Que, los FIDEICOMITENTES Y EL BENEFICIARIO ESPECIAL DE AREA conocen, entienden y aceptan la descripción del PROYECTO y su desarrollo mediante un esquema de construcción asociativo y al costo asumido por los FIDEICOMITENTES, así como, las obligaciones derivadas de dicha circunstancia, especialmente la obligación de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS de realizar los aportes de RECURSOS que se requieran para llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO y de atender los costos y gastos finales del mismo, sin que en ningún momento pueda entenderse asegurado el éxito del PROYECTO, de tal suerte que no se garantizarán rendimientos, restituciones o valorizaciones respecto de los aportes que realicen al FIDEICOMISO, en los términos que se señalan más adelante. Sin perjuicio de que el presente contrato de fiducia es el mecanismo fiduciario definido para dar cumplimiento a las obligaciones de los FIDEICOMITENTES emanadas de los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, y que los mismos son plenamente válidos, vinculantes y exigibles para el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, es claro para las PARTES que ni el FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA son partes u obligados respecto de aquellos contratos, motivo por el cual las gestiones de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO serán exclusivamente aquellas mencionadas en este contrato fiduciario.

SEXTA: Que, de conformidad con lo anterior, los FIDEICOMITENTES requieren implementar un esquema fiduciario para efectos de constituir un patrimonio autónomo el cual mantenga la titularidad del INMUEBLE que transferirá el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL en calidad de mero TRADENTE por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, sobre el cual se desarrollará el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y a través del cual, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, mediante un esquema de construcción asociativo al costo, transfieran los RECURSOS que se obligaron a transferir en virtud de los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, para que los mismos sean administrados por la FIDUCIARIA hasta tanto el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, y una vez concluidas las obras del PROYECTO les sean transferidas a los FIDEICOMITENTES las UNIDADES INMOBILIARIAS derivadas del desarrollo de aquel, a título de restitución de aportes, en los términos que se precisan más adelante.

SÉPTIMA: Que durante la etapa precontractual LAS PARTES fueron debidamente: a) Informados por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

OCTAVA: Que, en atención a lo anterior, las PARTES siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se registrará por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS



PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece. Los términos utilizados con mayúsculas serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, el INMUEBLE, las mejoras que LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES realicen y reporten sobre el INMUEBLE y los demás que por cualquier concepto lleguen a transferir los FIDEICOMITENTES al FIDEICOMISO.
2. **BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL:** Es la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S., quien transferirá al FIDEICOMISO el INMUEBLE por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y recibirá a la finalización del PROYECTO como contraprestación las UNIDADES INMOBILIARIAS que se especifican en el Anexo No. 2 al presente CONTRATO DE FIDUCIA, las cuales le serán transferidas a título de restitución de aportes.
3. **CONDICIONES DE INICIO:** Son los requisitos que se establecen en el presente contrato necesarios para iniciar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN y la consecuente entrega de los RECURSOS al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.
4. **CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA:** Se entenderán por tales aquellos contratos celebrados directamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en virtud de los cuales se establecen las condiciones bajo las cuales estos últimos realizarán aportes de RECURSOS al FIDEICOMISO con el propósito de lograr el desarrollo del PROYECTO y recibir a la culminación del mismo ciertas UNIDADES INMOBILIARIAS a título de restitución de aportes. En los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA se establecerán la identificación y características específicas de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se transferirán a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, así como la descripción general del PROYECTO y la cuantía y oportunidad de los aportes de RECURSOS que deberán realizar los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS al FIDEICOMISO. En cualquier caso, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO ni BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL son parte de dichos CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA; y los mismos se celebrarán sin injerencia o responsabilidad de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO o del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL que mediante el presente contrato se constituye, siendo las gestiones de la FIDUCIARIA aquellas detalladas en este CONTRATO DE FIDUCIA.
5. **CRONOGRAMA DE OBRA Y ENTREGA:** Significa la proyección de fechas de ejecución de obra elaborada por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES que se adjunta como Anexo No. 6,
6. **ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO:** Significa la descripción constructiva, arquitectónica, equipamiento y de acabados del Proyecto elaborada por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, en sus áreas comunes y en las UNIDADES INMOBILIARIAS, que se adjunta como Anexo No. 3.
7. **ETAPAS o ETAPAS DEL PROYECTO:** Se entenderán por tales de manera conjunta la ETAPA PREVIA y la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
8. **ETAPA PREVIA:** Es la etapa del PROYECTO que inicia con la suscripción del presente contrato y termina al día siguiente del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, la cual comprende la elaboración de los diseños, estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de RECURSOS dirigidos a la realización del PROYECTO. No obstante lo anterior, a la fecha de suscripción del presente contrato de fiducia, los FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR el día trece (13) de septiembre de 2021 radicó la solicitud de licencia de



construcción de obra nueva ante la Curaduría No. 5 de Bogotá, por lo tanto, se obtuvo la misma en el primero (1) de abril de 2022, y por tanto, los gastos en que se incurrieron deberán ser legalizados en la contabilidad del FIDEICOMISO como mejoras del PROYECTO conforme le instruya para el efecto EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.

9. **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa a través de la cual se realizará la construcción de del PROYECTO sobre el INMUEBLE por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO, y la posterior transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los FIDEICOMITENTES y el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL.
10. **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR:** Es la sociedad FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., quien adelantará el desarrollo, la construcción y gerencia integral del PROYECTO.
11. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad MJPF PROMOTORA S.A.S., quien desarrollará el PROYECTO junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.
12. **FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS:** Son las personas naturales o jurídicas mencionadas en el Anexo No. 1, quienes comparecen a celebrar este contrato de fiducia y quienes celebrarán con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA. Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS transferirán al FIDEICOMISO los RECURSOS que les corresponde aportar, de conformidad con lo establecido en los PLANES DE APORTES.
13. **FIDEICOMITENTES:** Son conjuntamente los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso podrán existir más de diecinueve (19) FIDEICOMITENTES.
14. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI EQUILIBRIO 120, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y demás terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
15. **GERENTE o GERENTE DEL PROYECTO:** Es el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, en quien los FIDEICOMITENTES expresamente delegan la facultad de impartir a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para el desarrollo del PROYECTO.
16. **INMUEBLE:** Es el bien INMUEBLE que se transferirá al FIDEICOMISO por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL en calidad de TRADENTE, por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, identificado con número de matrícula inmobiliaria 50N-20415412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.
17. **INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.
18. **PLANES DE APORTES:** Se entenderán por tales aquellos documentos en donde se especifica la cuantía y oportunidades en las cuales cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS realizarán aportes de RECURSOS al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO y la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA a la(s) cual(es) tendrán derecho cada uno de ellos como contraprestación por la realización de sus aportes de RECURSOS. Los PLANES DE APORTES de cada FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA se acompañan como Anexo No. 4 al presente contrato de fiducia. Los PLANES DE APORTES serán controlados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR. Es entendido que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO recibirá los aportes a partir de la fecha de firma del presente contrato de fiducia, por lo cual la



FIDUCIARIA no es responsable por la recepción, administración, inversión o realización de giros sobre los recursos que hayan sido recaudados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR con anterioridad a la suscripción de este contrato fiduciario, todo lo cual es conocido, entendido y aceptado por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS mediante la suscripción del presente contrato fiduciario. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR deberá legalizar contablemente en los registros del FIDEICOMISO los aportes previamente realizados por los FIDEICOMITENTE INVERSIONISTAS ya sea mediante legalización de costos en los formatos que entregue la FIDUCIARIA y/o la entrega los recursos liquidos por nombre y en cuenta del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA que corresponda, lo cual en todo caso realizará después de la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO según se señala en la cláusula novena del presente contrato fiduciario.

19. **PRESUPUESTO DEL PROYECTO:** Significa la proyección de costos directos e indirectos del PROYECTO elaborada por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, que se adjunta como Anexo No. 5
20. **PROYECTO:** Consiste en la construcción de aproximadamente cincuenta (50) UNIDADES INMOBILIARIAS de vivienda urbana, sometidas al régimen de propiedad horizontal que se denominará "EDIFICIO EQUILIBRIO 120 - PROPIEDAD HORIZONTAL". Las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO se acompañan como Anexo No. 3 al presente contrato fiduciario.
El PROYECTO podrá sufrir modificaciones con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
21. **RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos liquidos o dinerarios que ingresen al FIDEICOMISO a saber: (i) Los recursos liquidos que aporten al FIDEICOMISO los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en cumplimiento de los PLANES DE APORTES; (ii) Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen aportar al FIDEICOMISO los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES para el desarrollo del PROYECTO; (iii) Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos liquidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista.
22. **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional o persona jurídica especializada laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, quien, bajo su exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016. En la designación del SUPERVISOR TÉCNICO los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES deberán observar y dar cumplimiento al régimen de incompatibilidades que trae la mencionada ley, sus decretos reglamentarios y las demás normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.
23. **TRADENTE:** Es el mismo BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, quien transferirá el INMUEBLE por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR. El TRADENTE no tendrá la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO.
24. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Corresponde a cada uno de los bienes privados que conforman el PROYECTO, construidos de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente sobre el INMUEBLE, los cuales serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001.

SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

- 1. FIDEICOMITENTES:** Son los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, relacionados así y quienes tendrán el siguiente porcentaje de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO:

ITEM	FIDEICOMITENTE	CALIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
1	AMCF FLAVORY SAS	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	2,0788
2	ANTARES AUDITORES CONSULTORES SAS	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	2,1604
3	ASESORES ELECTRONICOS LTDA	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	15,7495
4	BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	1,9165
5	CAMILO PACHON VARGAS	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	4,6878
6	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	11,8908
7	LOS CEREZOS ROJOS SAS	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	22,6091
8	MABEL GOMEZ ESTEPA	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	3,7335
9	OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	3,7335
10	MJPF PROMOTORA SAS	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	7,1782
11	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	7,7641
12	RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	1,8845
13	SANDRA FONNEGRA PEREZ	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	2,1500
14	YAMILE MORA ORTIZ	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	1,9165
15	SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	1,8845
16	INVERSIONES ARPEGO SAS	FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA	8,4637
17	FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS	FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR, DISEÑADOR Y CONSTRUCTOR	0,1000
18	MJPF PROMOTORA SAS	FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	0,1000
TOTAL			100,0000

El valor de los aportes en el FIDEICOMISO se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de los FIDEICOMITENTES en el FIDEICOMISO. En consecuencia, todo nuevo aporte será una adición al FIDEICOMISO y modificará el porcentaje de participación de los FIDEICOMITENTES. En todo caso, será obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR instruir a la FIDUCIARIA con respecto al porcentaje de participación de los FIDEICOMITENTES que deberá registrarse en el FIDEICOMISO.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes del presente FIDEICOMISO manifiestan que la variación en los porcentajes de participación de los FIDEICOMITENTES no modificará el derecho de cada uno de ellos tiene de recibir las UNIDADES INMOBILIARIAS que les corresponden de conformidad con lo establecido en el presente contrato, luego de la atención de la totalidad de los costos y gastos que conlleve el desarrollo del PROYECTO.

- 2. FIDUCIARIA:** Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

TERCERA. BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS de esta fiducia, los mismos FIDEICOMITENTES y el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, de conformidad con lo siguiente:

- 3.1. BENEFICIO DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS:** Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS



serán beneficiarios respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS que a cada uno le corresponde de conformidad con lo señalado en los PLANES DE APORTES de cada uno de ellos, las cuales les serán transferidas a título de restitución de aportes a la finalización del PROYECTO. Lo anterior, siempre que hubieren realizado los aportes de RECURSOS en las cuantías y oportunidades definidas en los PLANES DE APORTES, caso en el cual se les transferirán las UNIDADES INMOBILIARIAS mediante escritura pública dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la ejecución de la última actividad de construcción prevista en el CRONOGRAMA DE OBRA Y ENTREGA. Sin perjuicio de la transferencia de la titularidad jurídica de las UNIDADES INMOBILIARIAS en el término previamente mencionado, la entrega material de aquellas, enteramente terminadas conforme las especificaciones del Proyecto, la realizará el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha de la escritura pública de transferencia de cada UNIDAD INMOBILIARIA, sin perjuicio que dicho plazo pueda acelerarse según acuerden por escrito los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

3.2. BENEFICIO DEL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL: El BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL será beneficiario respecto de las dieciocho (18) UNIDADES INMOBILIARIAS que le corresponden como contraprestación por la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, las cuales se especifican en el Anexo No. 2 al presente contrato de fiducia y que les serán transferidas a la finalización del PROYECTO.

3.3. BENEFICIO SOBRE EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán única y exclusivamente para los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS a prorrata de la participación de estos en el FIDEICOMISO, según lo establecido en el Anexo No. 1 y de acuerdo con las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR. Lo anterior, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias de las UNIDADES INMOBILIARIAS a que hubiere lugar en favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, este último quien no será beneficiario de excedentes del FIDEICOMISO.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CUARTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para destinarlos al desarrollo del PROYECTO mediante un esquema de construcción asociativo al costo conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorguen los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES mediante el GERENTE, quienes son los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los RECURSOS que entreguen los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS que le correspondan a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS según el Anexo 4 adjunto



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 9 de 71

y al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL conforme al Anexo 2 establecidos en este contrato y las instrucciones del GERENTE que el mismo se obliga a impartir en el plazo establecido en la Sección 3.1 del presente Contrato.

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que el objeto y finalidad del presente CONTRATO DE FIDUCIA comprende el desarrollo del PROYECTO mediante un esquema de construcción asociativa al costo, es claro para las PARTES que el mismo no tiene por objeto la comercialización de UNIDADES INMOBILIARIAS en favor de terceros.

QUINTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE transfiere real y materialmente la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000).

Posteriormente, el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con los siguientes bienes:

1. Los RECURSOS.
2. El INMUEBLE.
3. Las mejoras que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES realicen y reporten sobre el INMUEBLE.

RECURSOS: LOS RECURSOS se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

Los recursos aportados por los FIDEICOMITENTES serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión colectiva Fiducricorp Vista, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREVIA. Los FIDEICOMITENTES declaran conocer, entender y aceptar el reglamento del citado fondo de inversión colectiva.

LOS FIDEICOMITENTES, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS por cuanto aquellos RECURSOS se recibirán directamente en la cuenta de inversión del FIDEICOMISO en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducricorp Vista administrado por la FIDUCIARIA.

Es entendido y aceptado por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS mediante la suscripción del presente documento, que de conformidad con lo indicado en el Anexo 4 entregaron recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR de conformidad con los Contratos de Inversión suscritos con lo cual reconocen que a responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita a la recepción y administración de los RECURSOS que efectivamente sean transferidos al FIDEICOMISO según esta cláusula, motivo por el cual es claro igualmente que en su leal entendimiento y saber aceptan que la FIDUCIARIA no adquiere responsabilidad por la recepción, administración, inversión o realización de giros con cargo a los recursos que no se canalizaron previamente a través del esquema fiduciario y que cualquier discrepancia en esta materia será resuelta entre el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y EL FIDEICOMITENTE GERENTE DESARROLLADOR.

INMUEBLE: El INMUEBLE se entenderá transferido al FIDEICOMISO, cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la respectiva escritura,



allegue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del mismo, en el que conste que el propietario es el FIDEICOMISO.

En la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR deberán declarar bajo gravedad que el precio incluido en la misma es real y no ha sido objeto de pactos privados en los cuales se señale un valor diferente.

EL INMUEBLE deberá ser transferido al FIDEICOMISO por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, en calidad de TRADENTE, por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, dentro de la ETAPA PREVIA del PROYECTO, tal y como se indica más adelante.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Se entenderán del FIDEICOMISO una vez sean construidas y se haya registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el INMUEBLE.

MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDEICOMISO a medida que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES reporten las mismas a la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES realizarán las MEJORAS con cargo a los RECURSOS aportados por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y no serán aportes adicionales de aquellos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitidos podrán ostentar la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil, caso en el cual su valoración se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III INSTRUCCIONES

SEXTA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que imparta el GERENTE en desarrollo del mismo:

1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
2. Entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR la tenencia del INMUEBLE a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado que suscriban las partes para ese efecto.

3. Permitir a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES desarrollar el PROYECTO sobre el INMUEBLE bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, jurídica y administrativa.
4. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa.
5. Proceder de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la cláusula octava del presente contrato en el evento en el cual los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES no acrediten a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO.
6. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas CONDICIONES DE INICIO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
7. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 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, según las instrucciones que sobre el particular le impartan los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.
8. Otorgar las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL y a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS a título de restitución de aportes, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES como únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS.
9. Descantar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
10. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de acuerdo con las normas definidas por la Superintendencia Financiera para el Grupo 3.

PARÁGRAFO: Las instrucciones que podrá impartir el GERENTE a la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato estarán ligadas directamente con aquellas actividades que desde el punto de vista operativo sean necesarias para el adecuado desarrollo del PROYECTO. El GERENTE no podrá impartir instrucciones contrarias a las establecidas en este contrato que afecten los derechos de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS de acuerdo con este contrato fiduciario.

SÉPTIMA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS, será el siguiente:

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR con el visto bueno del INTERVENTOR le indique, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de giro. Para estos efectos, se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR que



- son competentes para instruir a la FIDUCIARIA, así como la firma del INTERVENTOR.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
 3. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: (i) cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o (ii) transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual, igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del GERENTE y del INTERVENTOR; y se seguirá el siguiente procedimiento.

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que instruya el GERENTE a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, previo visto bueno del INTERVENTOR para lo cual, estos deberán suscribir el Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos que se acompaña como Anexo No. 7 al presente contrato.
2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de estas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Honorarios del Interventor
5. Costos y gastos del PROYECTO.
6. Demás giros que solicite el GERENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles en el FIDEICOMISO. 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 no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

PARÁGRAFO TERCERO: LAS PARTES entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier



otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR estará obligado a suministrar a LA FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.

CAPÍTULO IV ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

OCTAVA. ETAPA PREVIA: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE INICIO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO.

En la ETAPA PREVIA los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES podrán, bajo su exclusiva cuenta, riesgo y responsabilidad, adelantar las gestiones previas para determinar la viabilidad técnica y desarrollo del PROYECTO sobre el INMUEBLE, entendidas éstas como (i) los estudios técnicos pertinentes a la aprobación de las licencias urbanísticas pertinentes, (ii) estudio de suelos, diseño estructural y diseño arquitectónico, motivo por el cual los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES estarán facultados para solicitar a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, la expedición de poderes, certificaciones, coadyuvancias, y en general, documentos de similar naturaleza que la misma, en su calidad de vocera del fideicomiso titular jurídico del INMUEBLE y previa instrucción de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, deba suscribir ante autoridades urbanísticas, de control o vigilancia de actividades de desarrollo urbano y control de vivienda, todo lo cual es conocido y aceptado por los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato

Igualmente, en la ETAPA PREVIA el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL transferirá el INMUEBLE al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, libre de gravámenes o limitaciones al derecho de dominio que afecten dicho desarrollo, y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS aportarán al FIDEICOMISO los RECURSOS que se obligan a transferir de conformidad con sus respectivos PLANES DE APORTES.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE INICIO de la ETAPA PREVIA y poder dar inicio a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, será necesario que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES acrediten ante la FIDUCIARIA lo siguiente:

1. La designación del INTERVENTOR, previo envío de la hoja de vida de este a la FIDUCIARIA a satisfacción de esta última.
2. Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual certifiquen lo siguiente: (a) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; b) que se obtuvo la licencia de construcción y que la misma se encuentra debidamente ejecutoriada para lo cual deberán remitirla a la FIDUCIARIA según el numeral siguiente; c) Que técnicamente el Proyecto es viable, por haberse realizarse el respectivo estudio de suelos y el estudio de topografía, así como los demás estudios técnicos




pertinentes aprobados todos ellos por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y d) Que se han suscrito la totalidad de CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, es decir sobre las 50 UNIDADES que abarca el PROYECTO.

3. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR de los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soporte de la información que contienen, mediante los cuales se comprometan el cien por ciento (100%) de las unidades del PROYECTO, es decir sobre las 50 UNIDADES que abarca el PROYECTO. Este porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la acreditación de esta condición, los canjes o CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA que celebren FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.
4. La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de las licencias urbanísticas aplicables al PROYECTO, debidamente ejecutoriadas.
5. La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE con menos de treinta (30) días de expedición, en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo de la FIDUCIARIA, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y 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 o limitaciones que afecten dicho desarrollo.
6. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, por los amparos todo riesgo en construcción, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO.
7. Que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en el pago de la comisión fiduciaria

El término para la culminación de la ETAPA PREVIA es de hasta seis (6) meses, los cuales se contarán a partir de la fecha de firma del presente CONTRATO DE FIDUCIA. A partir del cumplimiento de la totalidad de las condiciones aquí contenidas se dará paso a la Etapa de Construcción. Éste término será prorrogado por una (1) sola vez por otros seis (6) meses en forma automática en caso de que se requiera para el cumplimiento de las condiciones. Cumplidas las CONDICIONES DE INICIO durante la prórroga, se emprenderá la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INICIO. En el evento en que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES no acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO procederá de la siguiente manera:

1. Restituirá a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS los RECURSOS que cada uno de ellos hubiere aportado de conformidad con los PLANES DE APORTES y que hayan sido recaudados a través del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA no se hará responsable por la entrega de los recursos entregados directamente al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR con anterioridad a

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final <hr/> Página 15 de 71
---	---------------------------	--

la constitución del FIDEICOMISO.

2. Restituirá el INMUEBLE al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, todo lo cual es conocido, entendido y aceptado por el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, quien podrá solicitar directamente al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR el cumplimiento de las obligaciones que legalmente correspondan de conformidad con los negocios jurídicos celebrados directamente entre los mismos, mediante los mecanismos legales que considere pertinentes, renunciando en todo caso a requerir directamente o mediante cualquier autoridad a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO, los cuales no tienen injerencia o responsabilidad respecto a la promesa de permuta celebrada entre aquellos directamente.

En todo caso, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tendrán ninguna responsabilidad respecto a la verificación, seguimiento, cumplimiento y/o control de los compromisos económicos acordados entre ellos en el contrato de promesa de permuta, por cuanto los términos del mencionado contrato fueron definidos directamente entre el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, sin injerencia de ninguna naturaleza por parte de la FIDUCIARIA ni por parte del FIDEICOMISO que mediante el presente contrato se constituye, motivo por el cual las obligaciones emanadas del mencionado contrato serán asumidas directa y exclusivamente por ellos, sin que se entienda en ningún momento ni bajo ninguna circunstancia que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO son deudores, garantes u obligados en virtud de dichos compromisos adquiridos directamente entre el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE INICIO. La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, su responsabilidad establecida en esta cláusula, se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.


PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos se entreguen al FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE INICIO serán del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR podrá disponer de ellos con destino a la construcción del PROYECTO. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los aportes que los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS se obligan a efectuar al FIDEICOMISO de conformidad con los PLANES DE APORTES.

NOVENA. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE INICIO.

A partir de la iniciación de este período, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato.

En esta etapa los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES desarrollarán por su propia cuenta y riesgo el PROYECTO, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa. Igualmente, el FIDEICOMISO continuará recibiendo los RECURSOS que deberán aportar los FIDEICOMITENTES



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 16 de 71

INVERSIONISTAS de acuerdo con lo señalado en sus respectivos PLANES DE APORTES.

Igualmente, en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR legalizará en el FIDEICOMISO los costos y/o gastos que hubiera realizado con los recursos que haya recibido directamente de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS durante la ETAPA PREVIA, para todos los efectos contables y tributarios a que haya lugar. Para efectos de claridad, dicha legalización la realizará el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR mediante una certificación en los formatos que le sean proporcionados por la FIDUCIARIA, la cual deberá estar suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, su revisor fiscal o contador, según corresponda, y el INTERVENTOR, indicando (i) el valor a ser registrado en la contabilidad del FIDEICOMISO y (ii) la discriminación del valor que se registrará a nombre de cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en la contabilidad del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA no será responsable por la determinación de los valores anteriormente mencionados y su labor en este aspecto se limitará a registrar en la contabilidad del FIDEICOMISO dichos aportes según la certificación que le envíe el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR según lo anterior. Cualquier diferencia que pueda presentarse entre los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR será resuelta directamente entre los mismos sin injerencia de la FIDUCIARIA en propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO, todo lo cual es conocido, entendido y aceptado por los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato fiduciario.

En esta ETAPA DE CONSTRUCCIÓN se efectuará pagos de honorarios al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR por actividades como constructor, diseñador y gerente del PROYECTO de la siguiente forma:

- Honorarios profesionales por Diseño: \$617.100.000
- Honorarios profesionales por Construcción: \$ 925.650.000
- Honorarios por Gerencia del Proyecto: \$180.000.000.
- Honorarios por actividades de promoción: \$320.000.000

Honorarios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

- Honorarios profesionales por Construcción: \$ 925.650.000
- Honorarios por Gerencia del Proyecto: \$180.000.000.
- Honorarios por actividades de promoción: \$320.000.000

Los honorarios serán cancelados conforme el Cronograma de Egresos contenidos en el Anexo No. 10.

Los anteriores honorarios serán considerados costos del PROYECTO y no utilidades, los cuales serán pagados con cargo a los RECURSOS, de conformidad con las instrucciones de giro del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y según lo establecido en la factibilidad del PROYECTO, siempre y cuando el flujo de caja de este lo permita, lo cual es conocido, entendido y aceptado por los FIDEICOMITENTES.

Finalizado el desarrollo constructivo del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, se procederá con la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS en favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, de acuerdo con lo establecido en este contrato.



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final <hr/> Página 17 de 71
---	---------------------------	--

El término para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE INICIO. Este término podrá prorrogarse automáticamente hasta por seis (6) meses adicionales.

En todo caso, la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN y el CRONOGRAMA DE OBRA Y ENTREGA podrán ajustarse en su plazo, previa aprobación de la Asamblea de Fideicomitentes, por:

- (a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.
- (b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES para la ejecución del proyecto.
- (c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
- (d) Por eventos de alteración de orden público, social, sanitario o cualquier otro que impidan la ejecución normal de la obra.
- (e) En los eventos indicados anteriormente la ETAPA DE CONSTRUCCION y el CRONOGRAMA DE OBRA, se prorrogarán automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente párrafo y no generarán incumplimiento.

DÉCIMA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado y contratado por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del GERENTE a LA FIDUCIARIA, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Igualmente, el PROYECTO contará con un SUPERVISOR TÉCNICO laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES, quien bajo su exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades de supervisión técnica del PROYECTO de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES, DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones generales de los FIDEICOMITENTES las siguientes:

1. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA 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 FIDEICOMISO, para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del FIDEICOMISO y/o sus BIENES FIDEICOMITIDOS y/o la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato y la atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los FIDEICOMITENTES y a terceros.



2. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
3. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
4. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de los FIDEICOMITENTES por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.

DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones específicas del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL las siguientes:

1. Otorgar durante la ETAPA PREVIA la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, por cuenta de este último, conforme notificación realizada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.
2. Pagar el valor de los derechos notariales que le corresponda derivada de la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO que liquide y retenga la notaría respectiva.
3. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del INMUEBLE que transferirá al FIDEICOMISO.
4. Suscribir las escrituras públicas mediante las cuales se transfieran a su favor las UNIDADES INMOBILIARIAS que le corresponden en desarrollo del presente contrato de fiducia conforme el Anexo 2 y recibir las mismas de manos del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE una vez finalizado el PROYECTO.
5. Diligenciar y entregar toda la información que la FIDUCIARIA requiera sobre conocimiento del cliente, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera
6. Las demás establecidas en el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones específicas de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS las siguientes:

1. Transferir al FIDEICOMISO los RECURSOS que se obligaron a aportar, en las cuantías y en la periodicidad establecida en los respectivos PLANES DE APOORTE.



2. En caso de que se presenten variaciones en el costo total del PROYECTO, que no sean imputables a actuaciones debidamente comprobadas de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS deberán comparecer junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR a modificar los respectivos PLANES DE APORTES previa aprobación de la Asamblea de Fideicomitentes. En caso de que la variación en el costo total del PROYECTO conlleve la necesidad de que los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS realicen aportes adicionales a los inicialmente previstos, estos últimos se obligan a realizar dichos aportes adicionales. En caso de que la variación en el costo total del PROYECTO implique la disminución en los aportes que deben realizar los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS respecto de los inicialmente previstos, se hará la restitución de aportes respectiva en favor de los mismos, de conformidad con las precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR. Las variaciones en el costo total del PROYECTO que sean imputables a actuaciones debidamente comprobadas de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, deben ser asumidas por este y no serán trasladables a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y por ende, no darán lugar a cambios en el PLAN DE APORTES. En todo caso, es claro para los FIDEICOMITENTES que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables de establecer si las variaciones en el costo total del PROYECTO son o no imputables a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES para los efectos de esta cláusula.
3. Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR son solidariamente responsables por la realización de aportes adicionales que deban realizar en el evento en el cual se presente faltantes de caja para el desarrollo del PROYECTO o en caso de que alguno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS incumpla con los aportes establecidos en los PLANES DE APORTES respectivos. Así mismo, cualquiera de los FIDEICOMITENTES podrá asumirlos en su totalidad y se verá reflejado en la correspondiente participación del FIDEICOMITENTE que realice el respectivo aporte.
4. Las demás establecidas en el presente contrato.

Parágrafo Primero.- Las controversias sobre la imputabilidad de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en las variaciones del costo del PROYECTO serán resueltas directamente entre los FIDEICOMITENTES, según el procedimiento de resolución de conflictos de los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA directamente celebrados entre los FIDEICOMITENTES.

Parágrafo Segundo.- Respecto del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, que registre una mora superior a treinta (30) días calendario podrá resolverse el respectivo CONTRATO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, según lo determine el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.

En tal caso, sin perjuicio de la cláusula penal que hayan pactado directamente los FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR comunicará a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en un plazo de ocho (8) días hábiles siguientes a la declaración de incumplimiento proferida por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, la situación de incumplimiento del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido para efectos de que cualquiera de los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que si hayan cumplido con sus obligaciones puedan manifestar su voluntad para asumir en forma personal y directa la obligación de realizar los aportes pendientes del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, transfiriendo al FIDEICOMISO los recursos ya pagados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, para que le sean restituidos al mismo momento en el cual

se registrará la cesión de los derechos fiduciarios del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido en favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA que hubiere aportado efectivamente los recursos, todo lo cual es conocido, entendido aceptado por los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato. Si son varios los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS interesados en la adquisición de los derechos fiduciarios del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR seleccionará a uno de ellos teniendo en cuenta el orden de llegada de la solicitud formal de sustituir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido.

En la eventualidad en que no haya interés de ninguno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en adquirir los derechos fiduciarios y la posición contractual del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, este último, sin perjuicio de la cláusula penal que hayan pactado directamente los FIDEICOMITENTES, podrá presentar un tercero, para que asuma en forma personal y directa la obligación de realizar los aportes pendientes y sustituir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, entregando los recursos ya pagados por él, para que le sean restituidos al mismo, en este caso, El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR deberá adelantar junto con el nuevo Fideicomitente inversionista el proceso de vinculación SARLAFT con la FIDUCIARIA y suscribir un nuevo Contrato de Inversión Inmobiliaria con el interesado. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR deberá remitir copia del Contrato a la Fiduciaria y solo con el cumplimiento de los filtros y requisitos de vinculación será válida esta sustitución. En cualquier caso, la FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar la vinculación de terceros como FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS al FIDEICOMISO.

En la eventualidad en que transcurran 90 días calendario contados a partir de la declaración de incumplimiento proferida por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, sin que se perfeccione la sustitución del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS serán solidarios en el pago de los aportes del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido en proporción a su participación y de igual forma, esto les dará derecho equivalente al aporte que realicen sobre los derechos fiduciarios del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido. En este último evento, los recursos pagados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido, previo descuento de la penalidad aplicable, serán reembolsados una vez se aporten los recursos por los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR COMO GERENTE DEL PROYECTO: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

14.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
2. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y terceros a que haya lugar.
3. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades



- necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones pactadas en los CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA y permuta frente a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, conforme la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, el CRONOGRAMA DE OBRA Y ENTREGA y las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.
4. Notificar al BENEFICIARIO ESPECIAL DE ÁREA para suscribir la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO.
 5. En caso de que se presenten variaciones en el costo total del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR deberá comparecer junto con los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS a modificar los respectivos PLANES DE APORTES. En caso de que la variación en el costo total del PROYECTO conlleve la necesidad de que los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS realicen aportes adicionales a los inicialmente previstos, estos últimos se obligan a realizar dichos aportes adicionales. En caso de que la variación en el costo total del PROYECTO implique la disminución en los aportes que deben realizar los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS respecto de los inicialmente previstos, se hará la restitución de aportes respectiva en favor de los mismos, de conformidad con las precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
 6. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR es solidariamente responsable por la realización de aportes adicionales que deban realizar en el evento en el cual se presente faltantes de caja para el desarrollo del PROYECTO o en caso de que alguno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS incumpla con los aportes establecidos en los PLANES DE APORTES respectivos. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR podrá asumírselos en su totalidad y se verá reflejado en la correspondiente participación del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.
 7. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de la normatividad vigente, las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO, conforme la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, el CRONOGRAMA DE OBRA Y ENTREGA y las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.
 8. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria de los INMUEBLE sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
 9. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
 10. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
 11. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su sin autorización previa y escrita.
 12. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA y a los FIDEICOMITENTES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 13. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLE, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal y/o contador del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.
 14. Ejercer la custodia y tenencia del INMUEBLE propiedad del FIDEICOMISO y las demás



- actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
15. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
 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 FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS 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. En desarrollo de lo anterior, será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR será el encargado de realizar los cobros, conciliaciones, recaudos control de ingresos y la administración de la cartera conforme a los PLANES DE APORTE.
 18. Asumir las obligaciones propias de la calidad de "Enajenador de vivienda", así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.
 19. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 20. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 21. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.

14.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR COMO GERENTE EN LA ETAPA PREVIA:

1. Definir las especificaciones, diseños, estudios y demás características del PROYECTO e informarlas a las PARTES.
2. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los FIDEICOMITENTES al momento de la celebración del presente contrato.
3. Informar a la FIDUCIARIA, a los FIDEICOMITENTES y al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, mensualmente, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO. Así mismo deberá informar cualquier modificación, prórroga y/o cambios que se presenten en el cumplimiento de esta etapa.
4. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener la licencia de construcción del PROYECTO.
5. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente, en caso de que a ello haya lugar.

14.3 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para

desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.

2. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
3. Remitir a la FIDUCIARIA durante la etapa de construcción, un resumen bimestral de los informes presentados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y el INTERVENTOR, con indicación del grado de avance del PROYECTO y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas que elabore la FIDUCIARIA y que le sean presentadas a los FIDEICOMITENTES.
4. En caso de requerirse, establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL pretendan introducir por su cuenta, a las unidad o unidades que les corresponda.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO ofrecidas en los contratos individuales, de las UNIDADES INMOBILIARIAS al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL y a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, el paz y salvo de los aportes efectuados por el correspondiente FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA.
9. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
10. Previo a la suscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS, protocolizar la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, de conformidad con la Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016, o en las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
11. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los INMUEBLES que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
12. Informar mensualmente a los FIDEICOMITENTES y al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, el estado del desarrollo de la Construcción. Así mismo deberá informar cualquier modificación, prórroga y/o cambios que se presenten en el cumplimiento de esta etapa.

14.4 – OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:


1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las normas vigentes, las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados



para el desarrollo del PROYECTO, conforme a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, el CRONOGRAMA DE OBRA Y ENTREGA y las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.

2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Cerciorarse que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del PRESUPUESTO DEL PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
10. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
11. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
12. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
13. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
14. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
15. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 25 de 71

16. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

14.4.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN LA ETAPA PREVIA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

14.4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO en cumplimiento de la normatividad vigente e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
2. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
5. Entregar conforme con las ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
6. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
7. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
8. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
9. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

DÉCIMA QUINTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Son derechos de los FIDEICOMITENTES los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final Página 26 de 71
---	---------------------------	--

4. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

DÉCIMA SEXTA. DECLARACIONES GENERALES DE LAS PARTES: Con la suscripción del presente CONTRATO DE FIDUCIA, LAS PARTES declaran: (i) encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; (ii) que no han sido notificado de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; (iii) que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO; y (iv) que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria, toda vez que las actividades que desarrollará la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO corresponden a las instruidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR para cumplir con el objeto y la finalidad establecidos en el mismo.

DÉCIMA SÉPTIMA. DECLARACIONES ESPECÍFICAS DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: a) Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS manifiestan conocer y aceptar el PROYECTO y sus características a fondo; b) Que conocen el PRESUPUESTO DEL PROYECTO, el estudio de prefactibilidad del proyecto y las cifras preliminares del mismo, las cuales se acompañan como Anexo No. 5 al presente CONTRATO DE FIDUCIA y los aceptan en tales términos; c) Que conociendo lo anterior, se obligan a vincularse como FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS al FIDEICOMISO y conocen y aceptan las condiciones y riesgos que implica el contrato y el desarrollo del PROYECTO, específicamente la posibilidad de no recibir retorno alguno o inclusive de la pérdida de sus aportes y la obligación de efectuar aportes para atender los gastos y costos del PROYECTO; d) Que de acuerdo al esquema del PROYECTO, el mismo será desarrollado en principio sin un crédito constructor ya que los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, mediante los aportes que realizarán al FIDEICOMISO asumirán la totalidad de los costos y gastos relacionados con el mismo; e) Los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS declaran conocer y aceptar que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR ha celebrado directamente con el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL una promesa de Permuta sobre el INMUEBLE en donde se desarrollará el PROYECTO. Sobre la mencionada promesa de permuta, el BENEFICIARIO DE ÁREA mediante la suscripción del presente contrato manifiesta expresamente que renuncia a cualquier condición resolutoria derivada de dicho negocio jurídico, motivo por el cual es claro que el INMUEBLE estará destinado exclusiva e irrevocablemente al desarrollo del PROYECTO; f) Que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR no realizará inicialmente aportes de capital con base en la prefactibilidad aprobada, por lo tanto, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS serán quienes realicen tales aportes a prorrata de su participación en el PROYECTO y hasta el valor presupuestado o por un mayor valor, si el PROYECTO requiere se realicen aportes adicionales; g) Que los aportes que sean necesarios por encima de dicho valor serán asumidos por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR en proporción a su participación en el Proyecto, quienes en todo caso son solidariamente responsables por la realización de dichos aportes; h) Que en caso de faltantes de caja para el cumplimiento del PROYECTO o en caso que alguno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS no aporte, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR serán solidarios en razón a su participación en el Fideicomiso y deberán efectuar los aportes que sean necesarios para el desarrollo de la construcción del



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final <hr/> Página 27 de 71
---	---------------------------	--

PROYECTO. Así mismo, cualquiera de los fideicomitentes podrá asumirlos en su totalidad y se verá reflejado en la correspondiente participación del FIDEICOMITENTE que realice el respectivo aporte.

DÉCIMA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES 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). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de estas.
4. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
5. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo certificará al (los) FIDEICOMITENTES al cierre de cada vigencia fiscal, la información contable y financiera del fideicomiso (ingresos, costos y gastos devengados, así como los activos y pasivos registrados en el mismo), para que el (los) FIDEICOMITENTES en cumplimiento de la obligación que le (s) asiste, realice (n) la depuración fiscal correspondiente, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 102 del Estatuto tributario. Todos los procesos y actividades que deban llevarse a cabo por parte del (los) FIDEICOMITENTES de cara a la inclusión de la información suministrada por la FIDUCIARIA en las respectivas declaraciones del impuesto sobre la renta y complementarios, serán responsabilidad única y exclusivamente del (los) mismo(s) sin intervención alguna por parte de la FIDUCIARIA.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR las circunstancias que surjan al



momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.

8. Invertir los RECURSOS en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y los FIDEICOMITENTES declaran conocerlos y aceptarlos.
9. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de forma separada, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
11. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: 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, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. El destino final que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES dé a los recursos recibidos de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, una vez se cumplan las CONDICIONES DE INICIO.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
4. La administración, inversión o realización de giros con cargo a aquellos recursos dinerarios que, por cualquier causa, hayan entregado los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS directamente a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.



5. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

La FIDUCIARIA ni en su propio nombre ni como vocera del FIDEICOMISO adquiere ninguna responsabilidad u obligación legal o contractual emanada de la promesa de permuta celebrada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL, toda vez que la misma fue celebrada directamente entre los mismos, sin injerencia de ninguna naturaleza por parte de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO. Las obligaciones emanadas de dicho contrato de promesa deberán ser asumidas por las partes que lo celebraron directamente, según los mismos hayan pactado en el mencionado contrato, motivo por el cual el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL se abstendrán de iniciar reclamaciones judiciales o extrajudiciales en contra de la FIDUCIARIA en su propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO por aspectos relacionados con el incumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de promesa de permuta celebrado entre aquellos directamente.

Las gestiones que deberá adelantar la FIDUCIARIA en todo caso se encuentran limitadas a lo establecido en el presente CONTRATO DE FIDUCIA.

CAPÍTULO VI REMUNERACIÓN Y GASTOS

VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISO:

1. **Por Estructuración:** CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **Etapa previa:** Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de inicio de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, se cobrará una comisión equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMMLV), pagadera por mes o fracción, mientras dure la ETAPA PREVIA.
 - b. **Etapa de construcción:** Desde el inicio de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN se cobrará una comisión correspondiente cinco punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (5.5. SMLMV). Esta comisión incluye hasta diez (10) giros mensuales no acumulables.
 - c. **Etapa de liquidación:** Una vez se hayan transferido la totalidad de las unidades inmobiliarias a sus beneficiarios, el Fideicomiso entrará en proceso de liquidación y se cobrarán dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV) por mes o fracción hasta su terminación.
3. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - a. La realización de giros adicionales a los incluidos según el literal b. anterior se cobrará de la siguiente manera:



- Transferencias mediante el portal transaccional: la tarifa por cada giro adicional será de cinco mil pesos (\$5.000) + IVA.
 - Transferencias mediante orden física: la tarifa por cada giro será de dieciocho mil pesos (\$18.000) + IVA.
 - La tarifa por cada cheque será de treinta mil pesos (\$30.000) + IVA.
- b. Por la suscripción de documentos legales tales como otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, entre otros, salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMMLV).
- c. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar.
- d. Por las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS en favor de terceros diferentes de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y el BENEFICIARIO DE AREA ESPECIAL se cobrará por cada una, una suma equivalente a cero punto veinticinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.25 SMMLV)
- e. En el evento de liquidarse el FIDEICOMISO dentro de los tres (3) meses siguientes a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.
- f. Cualquiere gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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


PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

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

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será descontada automáticamente con cargo a los RECURSOS que conformen el FIDEICOMISO. En el evento en el cual no existan RECURSOS liquidados para el descuento automático mencionado en precedencia 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.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuento automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 31 de 71

de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que los FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO SEXTO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, los cuales serán pagados por el FIDEICOMISO y/o por los FIDEICOMITENTES, si fuere el caso, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.

PARAGRAFO SÉPTIMO: Durante la ejecución del presente contrato, y para el debido desarrollo del FIDEICOMISO, por cada hora de gestión y/o de asistencia a la que deba asistir un Representante Legal de la FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la misma FIDUCIARIA en desarrollo del mismo, dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, valor que será cobrado en el periodo siguiente a la realización de la correspondiente gestión.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los 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, estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES.

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
6. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
7. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. 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. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente parágrafo.


PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

CAPÍTULO VII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

VIGÉSIMA TERCERA. ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan las reuniones y la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

1. La convocatoria podrá realizarse de manera virtual o presencial, por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR o cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES.
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. La FIDUCIARIA asistirá con voz, pero sin voto.
4. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
5. La Asamblea de Fideicomitentes se reunirá válidamente con la presencia de la mayoría de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y adoptará válidamente las decisiones sobre los asuntos de su competencia, con el voto favorable de la mayoría de los presentes, salvo que este Contrato establezca una mayoría calificada.
6. **FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES:** Son funciones de la Asamblea de Fideicomitentes:
 - a. Aprobación de las modificaciones al CONTRATO DE FIDUCIA.
 - b. Aprobación de cualquier modificación al PRESUPUESTO DEL PROYECTO.
 - c. Aprobación de cualquier modificación de las ESPECIFICACIONES del PROYECTO.
 - d. Aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE OBRA Y ENTREGA del PROYECTO.
 - e. Aprobación de inclusión de un nuevo FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA en reemplazo de un FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA incumplido.
 - f. Designar los apoderados para la defensa de sus intereses y las del FIDEICOMISO.
 - g. Cualquier otra instrucción o decisión que deba otorgarse por los FIDEICOMITENTES en razón del



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 33 de 71

PROYECTO.

7. **DECISIONES DE MAYORÍA CALIFICADA:** Las siguientes decisiones requieren la aprobación del ochenta por ciento (80%) de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO:
 - a. La modificación del presente Contrato.
 - b. La modificación al PRESUPUESTO DEL PROYECTO que implique una variación igual o superior al diez por ciento (10%)
 - c. La terminación anticipada del Fideicomiso

CAPÍTULO VIII **DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

VIGÉSIMA CUARTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración inicial de treinta (30) meses contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato. Dicho término será prorrogado sucesiva y automáticamente por periodos de doce (12) meses adicionales, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por parte de los FIDEICOMITENTES dando por terminado el contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre las PARTES por documento privado, siempre que las modificaciones hayan sido aprobadas en la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES en los términos establecidos en la cláusula vigésimo tercera.

VIGÉSIMA SEXTA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, respecto de todos los FIDEICOMITENTES, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por mutuo acuerdo de las PARTES.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en los siguientes casos:
 - a. Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo con el estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
6. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA SÉPTIMA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por la Asamblea de



Fideicomitentes, con el voto favorable de no menos del 80% de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso, la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE INICIO, a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS se les reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el INMUEBLE al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA con los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, y en el contrato de promesa de permuta celebrado directamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES o a quien estos designen dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará a los FIDEICOMITENTES y al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por aquellos con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, estos se obligan 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 TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS. En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS, se procederá en la forma



que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éstos, invierta los recursos en nombre y cuenta del FIDEICOMITENTE respectivo, de conformidad con lo indicado en este contrato.
2. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS 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, según la naturaleza jurídica de los mismos, en virtud de la cual le sea transferido los BIENES FIDEICOMITIDOS a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.
3. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

VIGÉSIMA NOVENA. INDEMNIDAD. Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento, se obligan a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, los FIDEICOMITENTES se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación

TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.



EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR

FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

Tel. 3905844 CEL. 3104808676

Email. foreroarquitectos@gmail.com

Bogotá D.C.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

MJPF PROMOTORA SAS

Tel. 3104808676

Email. foreroarquitectos@gmail.com

Bogotá D.C.

EL BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL

SIE COMPANIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS

Tel. 6917699 CEL. 3203042042

Email. arqulurbana70@gmail.com

Bogotá D.C.

LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS

Las señaladas en el Anexo No. 1.

LA FIDUCIARIA

Calle 34 No. 6 - 61 Piso 2

Tel. 3394400

Bogotá D.C.

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que los FIDEICOMITENTES bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizó sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, exime a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del Numeral 2.2.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, 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. En todo caso, en el evento en el cual se llegaren a presentar situaciones generadoras de conflictos de interés, las PARTES se reunirán para determinar los mecanismos tendientes a solucionar de común acuerdo dichos conflictos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con los FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, los FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

TRIGÉSIMA CUARTA. CESIÓN: Teniendo en cuenta que la celebración del presente contrato se realiza teniendo en cuenta las calidades personales de cada uno de los intervinientes, se especifica que las cesiones se adelantarán de acuerdo a las siguientes reglas:

A. CESIONES DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: Si alguno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS tiene intención de salir del negocio fiduciario sólo podrá hacerlo cediendo en todo sus derechos fiduciarios, para lo cual requerirá: (i) Agotar el derecho de preferencia con los demás FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, (ii) contar con la autorización previa y escrita del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, (iii) contar con la autorización previa de la FIDUCIARIA, y (iv) en todo caso, no se podrá segmentar la participación del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA interesado en ceder. El derecho de preferencia se regirá por las siguientes reglas:

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA interesado en enajenar en todo su participación, así lo comunicará al FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR dando a conocer los términos en que estaría interesado en enajenar su participación. En la cesión se indicará la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que el cesionario tendrá derecho a que le sea transferida a título de restitución de aporte.

El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR pondrá en conocimiento de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS la oferta y se tendrá un plazo de 30 días calendario para que alguno manifieste interés en adquirir los derechos fiduciarios.

Si en dicho plazo nadie manifiesta su interés o propone condiciones diferentes, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA quedará en libertad de ceder su participación a un tercero.

El derecho de preferencia tendrá aplicación cualquiera fuere el título de la tradición, tales como cesión, permuta, donación o aporte etc.



En todo caso y en tanto logra la cesión de los derechos fiduciarios, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA deberá seguir cumpliendo sus compromisos establecidos en el PLAN DE APORTES correspondiente. Los costos que impliquen la cesión de los derechos fiduciarios serán asumidos por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA respectivo.

Los cesionarios deberán cumplir con todas las normas de vinculación que para el efecto exija LA FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

B. CESIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES: Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES deberán contar con la previa autorización expresa y por escrito de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL para realizar cualquier cesión que pretendan realizar.

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

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

TRIGÉSIMA QUINTA. PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la FIDUCIARIA, como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, los FIDEICOMITENTES y/o el BENEFICIARIOS si fuere el caso, designarán las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. Los FIDEICOMITENTES asumirán el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

PARAGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles para este efecto en el Fideicomiso, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados;



(ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir bienes en el Fideicomiso para atender estos costos y gastos, será obligación de los FIDEICOMITENTES y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección de Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitados y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, en ausencia de precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y/o de los Beneficiarios y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

TRIGÉSIMA SEXTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: 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 autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. ANEXOS: Son anexos del presente documento:

1. Anexo No. 1 – Listado de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.
2. Anexo No. 2 – Listado de las UNIDADES INMOBILIARIAS que le corresponden al BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL.
3. Anexo No. 3 – ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.
4. Anexo No. 4 – PLANES DE APORTES de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.
5. Anexo No. 5 - Presupuesto del Proyecto, estudio de prefactibilidad y las cifras preliminares del PROYECTO.
6. Anexo No. 6 – Cronograma de Obra
7. Anexo No. 7 - Reglamento del Portal Transaccional de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
8. Anexo No. 8 – Certificados de Existencia y Representación Legal de los FIDEICOMITENTES.
9. Anexo No. 9 – Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
10. Anexo No. 10. Cronograma de Egresos

Veintinueve (29) Agosto

Para constancia se suscribe el presente contrato a los ____ (____) días del mes de Julio del año dos mil veintidós (2022), en veinte (20) ejemplares del mismo valor y tenor probatorio para cada una de las PARTES.

[Espacio Intencionalmente en Blanco]


[Siguen Hojas de Firmas]



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 40 de 71

[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120]

FIDEICOMITENTE, PROMOTORA GERENTE, DISEÑADOR Y
CONSTRUCTOR



JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C. 79142576
Representante Legal
FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
NIT. 901.037.670-3

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR



JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C. 79142576
Representante Legal
MJPF PROMOTORA S.A.S.
NIT. 900.965.477-5




	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final Página 41 de 71
---	--------------------	----------------------------------

[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120]

BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL

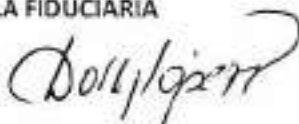

LIBARDO CUERVO CUEVAS
C.C. 17136918
Representante Legal
SIE COMPANIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT 860.352.933-7



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 42 de 71

[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120]

LA FIDUCIARIA



DOLLY LÓPEZ PAENCIA
C.C. 51.823.243
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
NIT. 900.520.484-7
Ejercicio: 150

Se firma por la Fiduciaria el día 29 de Agosto de 2022 *2022*



*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



MAURICIO ANDRÉS PARRADO PERDOMO

C.C. 9982143

Representante Legal

AMCF FLAVORY S.A.S

NIT. 900.345.170-1

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 44 de 71

*[Moja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



ELIANA LICETH ARCINIEGÁS GUZMAN
C.C. 1110491629
Representante Legal
ANTARES AUDITORES CONSULTORES SAS
NIT. 900.314.960-9

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 45 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*




RAFAEL EDUARDO CAMACHO VILLAMIL
C.C. 17.086.743
Representante Legal (Primer Suplente)
ASESORES ELECTRONICOS LTDA
NIT. 860.072.388-0

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 46 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversoristas]*


BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND
C.C. 41.781.236

*Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



OTTO HARRY GAREIA ZAMUDIO
C.C. 19.307.559

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 48 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



CAMILO PACHON VARGAS
C.C. 19.157.555


	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 49 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*

Ana Lucía Castro Villegas

ANA LUCIA CASTRO VILLEGAS
C.C. 39682284
Representante Legal
LOS CEREZOS ROJOS SAS
NIT. 900.659.477-3



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 50 de 71


*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C. 79142576
Representante Legal
MJPF PROMOTORA SAS
NIT. 900.965.477-5

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 51 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*




RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ
C.C. 79.941.946

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 52 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*


SANDRA FONNEGRA PEREZ
C.C. 52.414.360

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 53 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*

Yamile Mora Ortiz
YAMILE MORA ORTIZ
C.C. 37.331.596

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 54 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA
C.C. 1.020.799.619 

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*




ARQUIMEDES PÉREZ GÓMEZ
C.C. 4442410
Representante Legal
INVERSIONES ARPEGO SAS
NIT. 900.950.493-8

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



FERNANDO URIBE CANCINO
C.C. 79159232
Representante Legal
CONCESIONES COLOMBIA SAS
NIT. 830.111.031-6

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 57 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fiducia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*



MAURICIO ANDRES PARRADO PERDOMO
C.C. 79982143
Representante Legal
PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.
NIT. 901.237.301-9

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 58 de 71

*[Hoja de Firmas Contrato de Fidencia Mercantil FAI Equilibrio 120
Fideicomitentes Inversionistas]*

Mabel Gómez E
MABEL GÓMEZ ESTEPA
C.C. 52.173.331

ANEXO No. 1
Listado de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS

ITEM	UND	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	C.C. / NIT	PORCENTA JE DE PARTICIPA CION	DIRECCIÓN FÍSICA DE NOTIFICACIONES	DIRECCIÓN ELECTRÓNICA PARA NOTIFICACIONES
1	402	AMCF FLAVORY SAS	900.345.170-1	2,0786	DRA 46 # 123 - 55 OF. 502	info@vifarge.com.co / eventos@tatarus.com.co
2	203	ANTARES AUDITORES CONSULTORES SAS	900.514.060-9	2,1604	AV. CRA 9 # 123 - 36 OF 601	presencia@antaresac.com
3	205	ASESORES ELECTRONICOS LTDA	860.072.388-0	15,7495	CALLE 112 # 1 - 16 APTO 102	suribe@instrumentacion.com.co
	406	ASESORES ELECTRONICOS LTDA				
	506	ASESORES ELECTRONICOS LTDA				
4	309	BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND	41.761.235	1,9165	CALLE 138 # 11-90	direccion@zvingenieros.com.co
5	405	CAMILLO PACHÓN VARGAS	19.157.555	4,6678	CRA 14# # 127B - 37 APTO. 602	capfda@hotmail.com
6	202	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS	830.111.031-6	11,8506	CRA 7 # 71-21 TORRE B OF. 406	concecol@concecol.com
	502	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS				
	507	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS				
	602	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS				
	610	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS				
7	301	LOS CEREZOS ROJOS SAS	900.608.477-3	22,8081	CRA 16 # 127-81 INT.4 APTO 301	anacastroobregon@hotmail.com
	310	LOS CEREZOS ROJOS SAS				
	401	LOS CEREZOS ROJOS SAS				
	601	LOS CEREZOS ROJOS SAS				
	605	LOS CEREZOS ROJOS SAS				
8	210	MABEL GOMEZ ESTEPA	52.173.331	3,7335	CLL 118 # 53B-25 INT 1 APTO 206	mabelgomez.estepa@gmail.com
9	510	OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO	19.307.559	3,7335	CALLE 138 # 11-90	presencia@quincenieros.com.co
10	206	MJPF PROMOTORA SAS	900.965.477-5	7,3782	CALLE 127 # 16A - 76 OF. 405	foreroarquitectos@hotmail.com
	306	MJPF PROMOTORA SAS				
11	208	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	901.237.301-8	7,7641	CARRERA 46 # 123-55 OF. 101	mendon_parrado@hotmail.com
	302	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.				
	408	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.				
12	608	RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ	79.941.946	1,8545	CALLE 91 # 9 - 16 APTO 201	rafael.saavedra@b2ed.com
13	204	SANDRA FONSEGRA PEREZ	62.414.360	2,1500	CALLE 91 # 9 - 16 APTO 201	sfonsegra1@hotmail.com
14	209	YAMILE MORA ORTIZ	37.331.596	1,9165	CRA. 48 # 127 - 51 ATABANZA 1 - TORRE 2/APTO 608	ingjoan.perez11@gmail.com
15	308	SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA	1.020.769.619	1,8545	CALLE 119# # 57-40	sebastian.paezp@hotmail.com
17	410	INVERSIONES ARPEGO SAS	800.950.493	8,4637	CALLE 66 # 26-55 PISO 2	arquiperez@hotmail.com / jorge.pzuiga@gmail.com
	201	INVERSIONES ARPEGO SAS				
18	N.A.	FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS	801.037.670-3		CALLE 127 # 16A - 76 OF. 405	foreroarquitectos@gmail.com
				TOTAL	100,000	




ANEXO No. 2

Listado de las UNIDADES INMOBILIARIAS del BENEFICIARIO DE ÁREA ESPECIAL

UNIDAD	AREA	PARQUEADEROS	DEPOSITOS
207 ✓	44,31 ✓	1 ✓	
303 ✓	57,95 ✓	1 ✓	
304 ✓	39,33 ✓	1 ✓	
305 ✓	111,57 ✓	2 ✓	1
307 ✓	44,31 ✓	1 ✓	
403 ✓	57,95 ✓	1 ✓	
404 ✓	39,33 ✓	1 ✓	
407 ✓	44,31 ✓	1 ✓	
501 ✓	110,16 ✓	2 ✓	1
503 ✓	57,95 ✓	1 ✓	
504 ✓	39,33 ✓	1 ✓	
505 ✓	109,50 ✓	2 ✓	1
508 ✓	43,73 ✓	1 ✓	
509 ✓	44,47 ✓	1 ✓	
603 ✓	57,95 ✓	1 ✓	
604 ✓	39,33 ✓	1 ✓	
607 ✓	44,31 ✓	1 ✓	
609 ✓	44,47 ✓	1 ✓	
	1.030,26 ✓	21,00	3



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 61 de 71

Anexo No. 3 – ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. NOMBRE EL PROYECTO

EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR "EQUILIBRIO"

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

2.1. ANTECEDENTES:

La constructora FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S, en su trayectoria de más de 30 años en el mercado de la construcción, ha desarrollado diversos proyectos de vivienda, aportando desarrollo social a las zonas intervenidas, así como a generando empleo a cientos de personas, que con dedicación, profesionalismo y compromiso, han permitido brindar un hogar y espacios óptimos para la vida de los propietarios de estos bienes construidos, bajo las normas y diseños técnicos, avalados por las entidades estatales competentes.

2.2. TIPO DE OBRA,

Construcción de vivienda multifamiliar.

3. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN:

Departamento: Bogotá D.C
Municipio: Bogotá D.C
Localidad: Usaquén
Dirección: KR18 N° 120-04

4. DESCRIPCION TÉCNICA DEL PROYECTO:

Edificación de seis (6) pisos, (primer piso no habitable, destinado para estacionamientos y equipamiento comunal), con un (1) sótano, cuenta con (50) unidades de vivienda, con setenta y dos (72) cupos de estacionamientos distribuidos así: sesenta (60) cupos de residentes, doce (12) cupos para visitantes (dos habilitados para personas con movilidad reducida) y veintiocho (28) bicicletas, cuenta con diecisiete (17) depósitos.

5. DESCRIPCION ESPACIAL:

Se dispone a construir sobre un área de 1.122 M2 el EDIFICIO EQUILIBRIO, que está distribuido de 6 pisos y 1 sótano de la siguiente manera:

Sótano: ocupará un área de 1.109,74 M2, descendiendo a un nivel -3,00 m de la cota 0, área destinada para:



- 47 parqueaderos zona común de uso exclusivo para los apartamentos y 1 parqueadero de visitantes para discapacitados.
- 6 depósitos de uso exclusivo a los propietarios de apartamentos.
- Equipos de presión de agua
- Equipos de Red contra incendio.
- Rampa de acceso vehicular al primer piso
- Ascensor de tráfico vertical del edificio.
- Escalera peatonal que comunica el sótano con el piso 1

Piso 1: con un área de libre de 357,71 M2 y un área de ocupación de 764,29M2, ubicado al nivel 0,0 dará dos accesos:

- 24 parqueaderos zona común de uso exclusivo para los apartamentos, 10 parqueaderos de visitantes y 1 parqueadero de visitante para discapacitados.
- 11 depósitos.
- Acceso 1: ingreso peatonal a nivel -20 del andén urbano, hacia la recepción ubicada lobby del edificio, este piso brinda zonas destinadas para: coworking de 35.00 m2, salón de reuniones de 35.00 m2, 2 baños, 1 cuarto de servicio con cocina, cuarto de aseo, almacén para uso de la administración, escaleras peatonales y ascensor, 11 depósitos de uso exclusivo para propietarios de los apartamentos.
- Acceso 2: ingreso vehicular a parqueaderos de uso privado y de visitante, bicicleteros, a rampa para descenso a sótano 1, cuarto de basuras, planta eléctrica, tableros eléctricos y acceso a las zonas sociales, así mismo por la fachada se podrá tener acceso a la subestación y al transformador.

Piso 2 a 6: En los pisos 2, 3, 4, 5, y 6 destinados a uso de vivienda, cada piso cuenta 10 apartamentos, 5 con vistas al exterior y 5 al interior, escalera de evacuación, un (1) ascensor con capacidad para 12 pasajeros y hall de circulación.

Por piso se distribuye el área de la siguiente manera:

Al exterior: 2 apartamentos de 110.00 M2 aproximada, con las siguientes dependencias: salón comedor, cocina, patio de ropas, baño social, patio de ropas, 3 alcobas, baño alcoba principal, baño alcobas y terraza.

3 apartamentos de 45.00 M2 aproximada, con espacio central que alberga en un espacio el salón comedor y alcoba, mueble cocina, closet y biblioteca, baño completo, mueble ropas y terraza.

Al interior: 2 apartamentos de 85.00 M2 aproximada, con las siguientes dependencias: salón comedor, cocina, patio de ropas, baño social, patio de ropas, 2 alcobas, baño alcoba principal, baño alcobas y terraza. 3 apartamentos de 45.00 M2 aproximada, con espacio central que alberga en un espacio el salón comedor y alcoba, mueble cocina, closet y biblioteca, baño completo, mueble ropas y terraza.

Cubierta: en este piso está ubicada la terraza, BBQ comunal, 1 salones cerrado para uso social.

6. DESCRIPCION ETAPAS DE CONSTRUCCION Y DETALLES ARQUITECTONICOS:

Cimentación: El edificio estará apoyado sobre pilotes en concreto reforzado, unidos a la estructura de concreto a través de dados y vigas de cimentación en concreto de alta resistencia.

Estructura en concreto: La estructura en concreto se diseñó bajo la norma sismo-resistente (NSR-10) vigente, la estructura será construida por el sistema de pórticos en concreto reforzado con acero de alta resistencia.

Mampostería: Los muros divisorios y de cerramiento serán en mampostería en bloque de arcilla debidamente pafetados y pintados.

Instalaciones eléctricas: El edificio contara con red eléctrica diseñada con la norma de control y seguridad vigente, garantizando el óptimo servicio. Se instalará un generador de energía con capacidad de suministrar energía a todas las áreas comunes del edificio, se instalarán en las zonas comunes y los apartamentos luminarias tipo led.

Instalaciones hidro-sanitarias: El sistema de suministro de agua potable será por medio de bombas el cual se abastecerá de un tanque de almacenamiento ubicado en el sótano con una capacidad para consumo doméstico, y otro tanque para la red de incendios.

Sistema de seguridad: el edificio contara en todos los pisos con una red de detención de incendios y gabinete contra incendios respectivamente. En las áreas comunales tendrá puntos de salidas para la instalación de cámaras de video con pantalla en la recepción, de igual manera se tendrá en el lobby los equipos para el control de acceso tanto peatonal como vehicular. la escalera contara con puertas corta fuego en el acceso a cada piso.

Parqueaderos: Piso afinado con endurecedor, debidamente demarcado.

Acabados generales: las fachadas serán en lachillo a la vista tipo Santa Fe.

Ventanearia: En aluminio de acuerdo con lo especificados en diseño arquitectónico.

Puertas: de acceso a los apartamentos serán en formica tipo madera, de acuerdo con lo especificados en diseño arquitectónico.

Pisos: todos los pisos comunales serán enchapados en piso apto para tráfico comercial o similar.

Equipos especiales:

- El edificio estará equipado con 1 ascensor para 12 pasajeros, de última tecnología.
- Una planta eléctrica de suplencia total, con transferencia automática.
- Red de incendio apoyada con la protección de gabinetes de piso, regaderas antincendios accionadas por sensores de temperatura.
- Red hidráulica, soportada por equipo de bomba certificada.
- Red de detección de humos.
- Control de acceso vehicular y peatonal.
- Sistema de seguridad de cámaras en las zonas comunes.
- Equipo hidroflo de presión constante.



Anexo No. 4 – PLANES DE APORTES de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

DESCRIPCION Y VALOR UNIDADES					CONTRIBUCION AL FIDEICOMITENTE	FLUJO DE INVERSION ETAPA PRELIMINAR - 100% DE LAS CUOTAS AL 30 DE ABRIL DE 2022				
APTO. #	BENEFICIARIO	AREA Apartamento	VALOR M2	VALOR APTO		MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5
						276.868.880	311.895.800	346.145.600	58.768.048	298.888.000
		M2	\$ 224.000	\$	%	4,66%	3,17%	3,40%	0,39%	2,06%
432	AMOF FLAVORY SAS	48,07	6.224.000	399.190.841	2,08	13.944.599	6.483.148	7.195.077	1.159.148	6.149.941
293	AITARES AUDITORES CONSULTORES SAS	49,80	6.224.000	310.954.325	2,16	14.492.660	6.756.046	7.477.970	1.204.723	6.991.743
305	ASESORES ELECTRONICOS LTDA	108,41	6.224.000	676.730.988	4,68	31.448.594	16.621.132	18.226.716	2.614.173	13.859.971
406	ASESORES ELECTRONICOS LTDA	85,27	6.224.000	530.726.087	3,68	24.735.925	11.600.267	12.763.141	2.056.180	10.909.205
506	ASESORES ELECTRONICOS LTDA	85,27	6.224.000	530.726.087	3,68	24.735.925	11.600.267	12.763.141	2.056.180	10.909.205
606	ASESORES ELECTRONICOS LTDA	85,27	6.224.000	530.726.087	3,68	24.735.925	11.600.267	12.763.141	2.056.180	10.909.205
309	BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND	44,32	6.224.000	275.950.594	1,92	12.895.763	5.977.387	6.633.760	1.068.722	5.670.177
405	CAMILO PACHON	108,41	6.224.000	676.730.988	4,68	31.448.594	16.621.132	18.226.716	2.614.173	13.859.971
601	CEREZOS ROJOS SAS	109,39	6.224.000	680.850.553	4,73	31.732.882	14.752.303	16.373.402	2.637.804	13.995.050
307	CEREZOS ROJOS SAS	109,39	6.224.000	680.850.553	4,73	31.732.882	14.752.303	16.373.402	2.637.804	13.995.050
210	CEREZOS ROJOS SAS	88,34	6.224.000	537.385.837	3,73	25.046.321	11.644.578	12.923.297	2.081.882	11.046.097
401	CEREZOS ROJOS SAS	109,39	6.224.000	680.850.553	4,73	31.732.882	14.752.303	16.373.402	2.637.804	13.995.050
603	CEREZOS ROJOS SAS	108,41	6.224.000	674.730.988	4,69	31.448.594	16.621.132	18.226.716	2.614.173	13.860.871
202	CONCESSIONES COLOMBIANAS SAS	48,07	6.224.000	299.190.841	2,06	13.944.599	6.483.148	7.195.077	1.159.148	6.149.941
302	CONCESSIONES COLOMBIANAS SAS	48,07	6.224.000	299.190.841	2,06	13.944.599	6.483.148	7.195.077	1.159.148	6.149.941
307	CONCESSIONES COLOMBIANAS SAS	44,43	6.224.000	276.636.341	1,92	12.896.875	5.860.223	6.650.244	1.071.274	5.684.200
602	CONCESSIONES COLOMBIANAS SAS	48,07	6.224.000	299.190.841	2,06	13.944.599	6.483.148	7.195.077	1.159.148	6.149.941
810	CONCESSIONES COLOMBIANAS SAS	86,34	6.224.000	557.385.837	3,73	25.046.321	11.644.578	12.923.297	2.081.882	11.046.097
410	INVERSIONES ARPEGO SAS	88,34	6.224.000	537.385.837	3,73	25.046.321	11.644.578	12.923.297	2.081.882	11.046.097
301	INVERSIONES ARPEGO SAS	109,39	6.224.000	680.850.553	4,73	31.732.882	14.752.303	16.373.402	2.637.804	13.995.050
210	IRIBEL GOMEZ ESTEPA	88,34	6.224.000	537.385.837	3,73	25.046.321	11.644.578	12.923.297	2.081.882	11.046.097
306	ILIFF PROMOTORA SAS	85,27	6.224.000	530.726.087	3,68	24.735.925	11.600.267	12.763.141	2.056.180	10.909.205
308	ILIFF PROMOTORA SAS	85,27	6.224.000	530.726.087	3,68	24.735.925	11.600.267	12.763.141	2.056.180	10.909.205
510	OTTO HARRY GARCIA	86,34	6.224.000	557.385.837	3,73	25.046.321	11.644.578	12.923.297	2.081.882	11.046.097
308	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	43,58	6.224.000	271.244.785	1,88	12.642.097	5.877.684	6.523.017	1.050.878	5.575.503
302	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	43,07	6.224.000	269.190.841	2,08	13.944.599	6.483.148	7.195.077	1.159.148	6.149.941
406	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	43,58	6.224.000	271.244.785	1,88	12.642.097	5.877.684	6.523.017	1.050.878	5.575.503
409	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	44,32	6.224.000	275.950.594	1,92	12.895.763	5.977.387	6.633.760	1.068.722	5.670.177
508	RAFAEL SAAVEDRA	43,58	6.224.000	271.244.785	1,88	12.642.097	5.877.684	6.523.017	1.050.878	5.575.503
204	SANDRA FONSECA PEREZ	49,72	6.224.000	309.690.549	2,15	14.423.246	6.705.679	7.442.047	1.198.636	6.261.037
308	SEBASTIAN PAEZ GARCIA	43,58	6.224.000	271.244.785	1,88	12.642.097	5.877.684	6.523.017	1.050.878	5.575.503
209	TAMILE MORA ORTIZ	44,32	6.224.000	275.950.594	1,92	12.895.763	5.977.387	6.633.760	1.068.722	5.670.177
TOTALES		2.312,58		14.393.949.977	100,00	670.886.880	311.895.800	346.145.600	58.768.048	298.888.000

Anexo No. 4 – PLANES DE APORTES de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.

FLUJO DE INVERSIÓN DESARROLLO DEL PROYECTO (OBRA)													TOTAL	TOTAL INVERSIONISTA
MES 1 - MAYO 22	MES 2 - JUNIO 22	MES 3 - JULIO 22	MES 4 - AGOSTO 22	MES 5 - SEPTIEMBRE 22	MES 6 - OCTUBRE 22	MES 7 - NOVIEMBRE 22	MES 8 - DICIEMBRE 22	MES 9 - ENERO 23	MES 10 - FEBRERO 23	MES 11 - MARZO 23				
491.617.241	594.477.681	1.076.459.232	2.162.151.908	1.475.983.388	1.194.240.822	1.030.793.888	1.449.110.497	1.399.190.319	145.346.181	444.137.674	9.391.649.817			
3,40%	4,02%	3,87%	14,90%	10,20%	8,89%	10,64%	10,07%	9,10%	5,18%	5,18%				
15.345.885	13.912.038	26.542.852	44.750.051	33.870.191	24.200.210	31.619.490	30.122.072	27.212.609	15.492.994	9.271.712	299.190.841		299.190.841	
15.761.343	14.285.086	27.586.456	45.515.705	31.894.300	25.151.709	33.073.508	31.536.491	28.282.640	16.182.142	9.842.493	319.894.329		319.894.329	
23.329.834	31.149.838	59.880.840	100.936.230	89.187.030	64.877.726	71.789.989	67.932.880	61.371.313	34.940.870	20.821.909	674.750.969		674.750.969	
18.360.186	24.582.779	41.083.607	79.381.488	54.479.120	47.828.989	56.443.695	53.432.683	48.271.671	27.482.579	16.451.469	533.736.687		533.736.687	
18.350.179	24.569.779	41.069.607	79.361.488	54.479.120	47.828.989	56.443.695	53.432.683	48.271.671	27.482.579	16.451.469	533.736.687		533.736.687	
18.360.186	24.582.779	41.083.607	79.381.488	54.479.120	47.828.989	56.443.695	53.432.683	48.271.671	27.482.579	16.451.469	533.736.687		533.736.687	
9.537.865	12.734.544	24.472.211	41.254.880	28.284.820	22.212.377	29.337.213	27.772.212	25.089.730	14.284.300	8.550.946	275.850.594		275.850.594	
23.329.834	31.149.838	59.880.840	100.936.230	89.187.030	64.877.726	71.789.989	67.932.880	61.371.313	34.940.870	20.821.909	674.750.969		674.750.969	
23.540.730	31.431.221	60.401.988	101.848.899	89.812.454	65.071.990	72.409.695	68.546.980	61.938.094	35.236.472	21.112.739	680.850.553		680.850.553	
23.540.730	31.431.221	60.401.988	101.848.899	89.812.454	65.071.990	72.409.695	68.546.980	61.938.094	35.236.472	21.112.739	680.850.553		680.850.553	
18.580.370	24.888.224	47.874.430	80.387.733	55.101.895	43.496.847	57.161.862	54.135.176	48.877.402	27.827.441	16.660.903	537.385.837		537.385.837	
23.540.730	31.431.221	60.401.988	101.848.899	89.812.454	65.071.990	72.409.695	68.546.980	61.938.094	35.236.472	21.112.739	680.850.553		680.850.553	
23.329.834	31.149.838	59.880.840	100.936.230	89.187.030	64.877.726	71.789.989	67.932.880	61.371.313	34.940.870	20.821.909	674.750.969		674.750.969	
10.346.885	13.912.038	26.542.852	44.750.051	33.870.191	24.200.210	31.619.490	30.122.072	27.212.609	15.492.994	9.271.712	299.190.841		299.190.841	
10.346.885	13.912.038	26.542.852	44.750.051	33.870.191	24.200.210	31.619.490	30.122.072	27.212.609	15.492.994	9.271.712	299.190.841		299.190.841	
9.541.337	12.766.168	24.633.969	41.367.032	28.336.121	23.367.764	30.419.098	27.861.141	25.151.660	14.319.819	8.576.177	275.535.261		275.535.261	
10.346.885	13.912.038	26.542.852	44.750.051	33.870.191	24.200.210	31.619.490	30.122.072	27.212.609	15.492.994	9.271.712	299.190.841		299.190.841	
18.580.370	24.888.224	47.874.430	80.387.733	55.101.895	43.496.847	57.161.862	54.135.176	48.877.402	27.827.441	16.660.903	537.385.837		537.385.837	
18.580.370	24.888.224	47.874.430	80.387.733	55.101.895	43.496.847	57.161.862	54.135.176	48.877.402	27.827.441	16.660.903	537.385.837		537.385.837	
23.540.730	31.431.221	60.401.988	101.848.899	89.812.454	65.071.990	72.409.695	68.546.980	61.938.094	35.236.472	21.112.739	680.850.553		680.850.553	
18.580.370	24.888.224	47.874.430	80.387.733	55.101.895	43.496.847	57.161.862	54.135.176	48.877.402	27.827.441	16.660.903	537.385.837		537.385.837	
18.580.186	24.580.779	47.083.607	79.381.488	54.479.120	47.828.989	56.443.695	53.432.683	48.271.671	27.482.579	16.451.469	533.736.687		533.736.687	
18.580.186	24.580.779	47.083.607	79.381.488	54.479.120	47.828.989	56.443.695	53.432.683	48.271.671	27.482.579	16.451.469	533.736.687		533.736.687	
18.580.370	24.888.224	47.874.430	80.387.733	55.101.895	43.496.847	57.161.862	54.135.176	48.877.402	27.827.441	16.660.903	537.385.837		537.385.837	
9.376.417	12.521.918	24.063.835	40.575.021	27.812.859	21.929.833	28.847.377	27.386.530	24.670.620	14.945.864	8.411.123	271.244.785		271.244.785	
10.346.885	13.912.038	26.542.852	44.750.051	33.870.191	24.200.210	31.619.490	30.122.072	27.212.609	15.492.994	9.271.712	299.190.841		299.190.841	
9.376.417	12.521.918	24.063.835	40.575.021	27.812.859	21.929.833	28.847.377	27.386.530	24.670.620	14.945.864	8.411.123	271.244.785		271.244.785	
9.537.865	12.734.544	24.472.211	41.254.880	28.284.820	22.212.377	29.337.213	27.772.212	25.089.730	14.284.300	8.550.946	275.850.594		275.850.594	
9.376.417	12.521.918	24.063.835	40.575.021	27.812.859	21.929.833	28.847.377	27.386.530	24.670.620	14.945.864	8.411.123	271.244.785		271.244.785	
10.699.749	14.286.134	27.453.934	46.730.310	31.791.760	25.030.843	32.911.863	31.718.030	28.146.682	16.824.790	9.596.169	388.480.949		388.480.949	
9.376.417	12.521.918	24.063.835	40.575.021	27.812.859	21.929.833	28.847.377	27.386.530	24.670.620	14.945.864	8.411.123	271.244.785		271.244.785	
9.537.865	12.734.544	24.472.211	41.254.880	28.284.820	22.212.377	29.337.213	27.772.212	25.089.730	14.284.300	8.550.946	275.850.594		275.850.594	
497.607.262	594.477.681	1.076.939.232	2.152.151.908	1.475.983.388	1.194.240.822	1.030.793.888	1.449.110.497	1.399.190.319	145.346.110	444.237.670	14.381.640.217		14.380.640.971	

Anexo No. 5 - Presupuesto, estudio de prefactibilidad y las cifras preliminares del PROYECTO.
FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS
FACTIBILIDAD
COMPRA LOTES

AREA LOTE 1.122 M2 5.700.000 \$/M2

VALOR LOTES PAGO EN EFECTIVO
VALOR COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION

AREA SOTANO 1.071 M2 2.100.000 \$/M2 2.249.100.000

AREA PISO 1 782 M2 1.158.824 \$/M2 906.199.977

AREA PISOS TIPO (5) 4.046 M2 1.900.000 \$/M2 7.687.400.000

TOTAL COSTOS DIRECTOS 5.899 10.842.699.977

GASTOS GENERALES 7 154.700.000

IMPREVISTOS 0,4 180.000.000

COMISION LOTE 80.000.000

HONORARIOS PROF. DISEÑO 6,0 617.100.000

HONORARIOS PROF. CONSTRUCCION 9,0 925.650.000

HONORARIOS ESTUDIOS TECNICOS 188.500.000

IMPUESTOS Y LICENCIAS 3 470.000.000

FIDUCIA 130.000.000

GERENCIA PROYECTO 180.000.000

COSTOS ESCRITURACION 50.000.000

INTERVENTORIA Y SUPERVISION TECNICA 160.000.000

PRESUPUESTO Y CONTROL 45.000.000

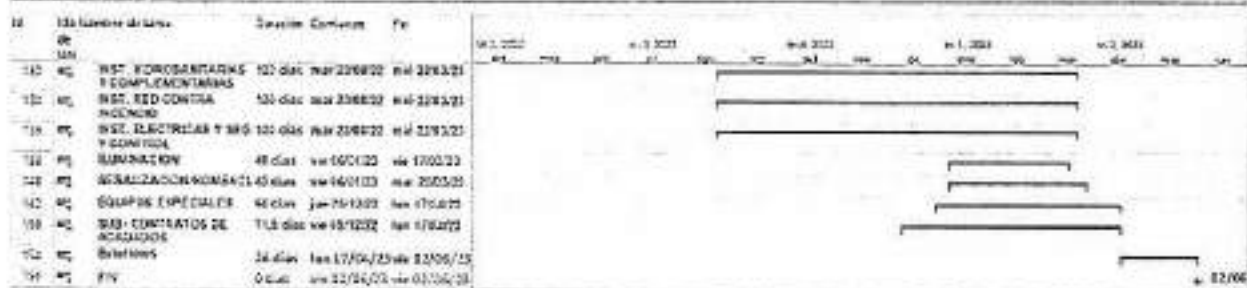
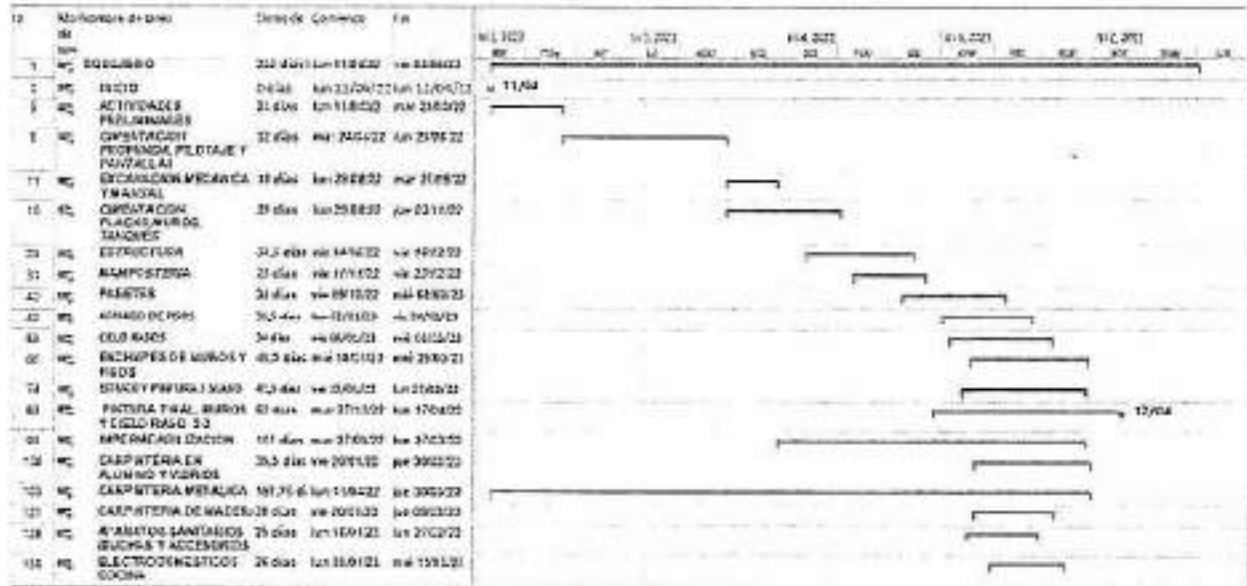
PROMOCION 320.000.000

CONTABILIDAD REVISORIA FISCAL 32.000.000

REGLAMENTO PH 18.000.000

TOTAL COSTOS INDIRECTOS 3.550.950.000
COSTOS TOTAL PROYECTO DIRECTOS + INDIRECTOS 14.393.649.977
TOTAL AREA CONSTRUIDA VENDIBLE 3.347,45 M2
AREA COMPRA LOTE 1.034,87
VALOR M2 SOCIO 2.312,58 COSTO M2 6.224.066


Anexo No. 6 - Cronograma de Obra



Proyecto: Proyecto EQUILIBRIO Fecha: 11/05/2011	Tipo: <input type="checkbox"/> Proyecto Cliente: <input type="checkbox"/> Cliente País: <input type="checkbox"/> País Estado: <input type="checkbox"/> Estado Subproyecto: <input type="checkbox"/> Subproyecto	Tercerista: <input type="checkbox"/> Tercerista No. Proyecto: <input type="checkbox"/> No. Proyecto Nombre Proyecto: <input type="checkbox"/> Nombre Proyecto Descripción: <input type="checkbox"/> Descripción	Nombre del Contratista: <input type="checkbox"/> Nombre del Contratista Estado Contratista: <input type="checkbox"/> Estado Contratista Tipo de Contrato: <input type="checkbox"/> Tipo de Contrato Valor del Contrato: <input type="checkbox"/> Valor del Contrato	Ubicación: <input type="checkbox"/> Ubicación Fecha Inicio: <input type="checkbox"/> Fecha Inicio Fecha Fin: <input type="checkbox"/> Fecha Fin Responsable: <input type="checkbox"/> Responsable
--	---	--	--	--



	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 68 de 71

Anexo No. 7 - Reglamento del Portal Transaccional de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 69 de 71

Anexo No. 8 – Certificados de Existencia y Representación Legal de los FIDEICOMITENTES.

 Credicorp Capital FIDUCIARIA	FAI EQUILIBRIO 120	Versión Final
		Página 70 de 71

Anexo No. 9 – Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.

Anexo No. 10 – Cronograma de Egresos Fideicomitente Promotor, Gerente, Diseñador y Constructor

CRONOGRAMA PAGO DE HONORARIOS FIDEICOMITENTE PROMOTOR, GERENTE, DISEÑADOR Y CONSTRUCTOR	ETAPA PREOPERATIVA									
	VALOR TOTAL	AGU	IVA	TOTAL	%	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5
						1/5/22	1/6/22	1/7/22	1/8/22	1/9/22
HONORARIOS PROF. DISEÑO	517.100.000	154.275.000.00	21.313.250	646.427.250.00	25.17%	256.204.900	193.822.875	286.023.875		
HONORARIOS PROF. CONSTRUCCION	625.880.000	62.565.000.00	17.567.300	645.227.353.00	42.34%					
GERENCIA PROYECTO	240.000.000	30.000.000.00	6.840.000	246.840.000.00	11.2%	17.140.908	17.140.908	17.140.908	17.140.908	17.140.908
PROMOCION	370.000.000		60.800.000	340.800.000.00	17.17%	152.330.000	134.240.000	134.240.000		
TOTAL	2.102.760.000	283.840.000	116.520.600	2.217.380.600		428.625.808	325.304.583	515.304.583	17.140.908	17.140.908

ETAPA DE CONSTRUCCION															
MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16
1/9/22	1/5/22	3/6/22	1/7/22	1/8/22	1/9/22	2/10/22	2/11/22	1/12/22	3/1/22	1/2/22	1/3/22	1/4/22	1/5/22	1/6/22	1/5/22
67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098	67.374.098
17.340.908	17.140.908	17.140.908	17.140.908	17.340.908	17.140.908	17.140.908	17.140.908	17.340.908	17.340.908	17.340.908	17.340.908	17.340.908	17.340.908	17.340.908	17.340.908
84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000	84.515.000



	COMODATO PRECARIO FIDEICOMISO FAI PROYECTO EQUILIBRIO 120	Página 1 de 3
		120

Entre los suscritos, de una parte:

- i) **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO FAI PROYECTO EQUILIBRIO 120**, identificado con NIT. No. 900.531.292-7, actuando a través su vocera **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil (2.012), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 02209744 del dos (02) de mayo de dos mil doce (2.012) y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del trece (13) de junio de dos mil doce (2.012), todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien a su vez actúa mediante Representante Legal Suplente **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ / PATRIMONIO AUTÓNOMO** que en delante se denominará **EL COMODANTE**,

Y por la otra,

- ii) **FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS** identificada con NIT **901.037.670-3** sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de **BOGOTÁ** quien en lo sucesivo y para los efectos del presente Contrato se denominará manera **EL COMODATARIO**,

Manifestaron que celebran el presente **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** sobre el inmueble que se especifican más adelante, Contrato que se regirá por la legislación vigente y las cláusulas que aquí se estipulan.


CLAUSULAS:

PRIMERO. OBJETO: EL COMODANTE entrega a EL COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO o PRÉSTAMO DE USO, el siguiente INMUEBLE:

EQUILIBRIO 120 ubicado en **CRA 18 # 120-04** en la ciudad de Bogotá, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-20415412** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y cédula catastral **008417513300000000**. Los linderos generales del INMUEBLE se encuentran consignados en la Escritura Pública número **9049**, otorgada en la Notaría **27** del Círculo Notarial de Bogotá.

PARÁGRAFO: Pese a la descripción el INMUEBLE, se entrega en comodato como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes.

SEGUNDO. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL COMODANTE no asume responsabilidad alguna por los perjuicios que EL COMODATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni de robos, hurtos, siniestros causados por incendio, explosión, rayo, terremoto, inundación y en general, por acontecimientos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito y que no le sean atribuibles a EL COMODANTE.

	COMODATO PRECARIO FIDEICOMISO FAI PROYECTO EQUILIBRIO 120	Página 2 de 3
		VERSIÓN

Tampoco será responsable **EL COMODANTE** sobre las expensas utilizadas para la conservación del **INMUEBLE**.

TERCERO. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO: Constituyen obligaciones especiales de **EL COMODATARIO**, las cuales asumen de manera solidaria, frente a **EL COMODANTE**, las siguientes:

- a. Cuidar, mantener y custodiar el **INMUEBLE** recibido en comodato y oponerse a cualquier intento de ocupación o invasión de los predios dados en comodato mediante el ejercicio de las acciones o querellas que legalmente correspondan.
- b. Responder por los daños que se causen a terceros.
- c. Pagar todas las expensas y gastos o costos que genere el buen cuidado del **INMUEBLE** dado en comodato.
- d. Pagar los impuestos desde la fecha de la entrega y hasta la finalización del presente contrato.
- e. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales y de este contrato, y en especial, la de restituir a **EL COMODANTE** el **INMUEBLE**.
- f. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales, de las de este Contrato y de las derivadas del Contrato de Fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**.
- g. Notificar al **COMODANTE** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- h. Restituir al **COMODANTE** el **INMUEBLE** junto con las mejoras efectuadas en ellos, sin derecho a retención o reclamación por las mejoras y/o perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto (6) calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **EL COMODANTE**. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
- i. Permitir que **EL COMODANTE** a través del funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentra el bien objeto de **COMODATO PRECARIO**.

CUARTO. VALOR DEL CONTRATO: El presente Contrato se celebra a título gratuito, por lo cual no genera ninguna contraprestación económica para **EL COMODATARIO** ni para **EL COMODANTE**.

QUINTO. RESTITUCION DEL INMUEBLE: Por tratarse de un **COMODATO PRECARIO**, **EL COMODATARIO** deberá reintegrar la custodia y tenencia del **INMUEBLE** al **COMODANTE**, a más tardar al sexto (6) día hábil siguiente al cual le sea solicitado por **EL COMODANTE** mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en este Contrato, entrega que deberá efectuarse libre de cualquier tipo de ocupantes o cualquier tipo de circunstancias que impidan al **COMODANTE** el debido ejercicio de sus derechos sobre **EL INMUEBLE**.

SEXTO. SANCIÓN POR MORA: Por cada día de atraso que se produzca en la restitución del **INMUEBLE**, una vez solicitada la restitución del mismo en los términos del presente Contrato, **EL COMODATARIO** se obliga a cancelar al **COMODANTE**, el equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** por cada día de atraso en la restitución del **INMUEBLE**, suma que podrá ser cobrada ejecutivamente mediante la presentación del presente Contrato y la manifestación del **COMODANTE** de no haber recibido el **INMUEBLE** de manos de **EL COMODATARIO**.

SÉPTIMO. VIGENCIA: El presente Contrato tendrá el mismo término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO**. En todo caso **EL COMODANTE** se reserva el derecho de solicitar la restitución del **INMUEBLE** en cualquier momento.

	COMODATO PRECARIO FIDEICOMISO FAI PROYECTO EQUILIBRIO 120	Página 3 de 3
		VERSIÓN

OCTAVO. CESIÓN: EL COMODATARIO no podrán ceder total o parcialmente el presente contrato sin el previo consentimiento previo y expreso del **COMODANTE**.

NOVENO. MÉRITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo ante cualquier incumplimiento de las partes contratantes con respecto de las obligaciones aquí estipuladas a su cargo, sin necesidad de requerimientos o constituciones en mora, a las cuales renuncian las partes en recíproco beneficio.

DÉCIMO. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES: Cualquier notificación que deba ser remitida por una de las partes a la otra, será enviada a las siguientes direcciones:

EL COMODATARIO:

Contacto: Mabel Gomez Estepa
 Dirección: Calle 127 # 16ª-76 oficina 405
 Teléfono: 3104808676
 Correo electrónico: foreroarquitectos@gmail.com

EL COMODANTE:

Contacto: Silvia Palomino
 Dirección: Calle 34 No. 6 - 61 Piso 3 de Bogotá D.C.
 Teléfono: (571) 339-4400
 Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com

UNDÉCIMO. ACEPTACIÓN Y ENTREGA: EL COMODATARIO declaran que tiene materialmente el **INMUEBLE** que por este instrumento se le entrega en **COMODATO PRECARIO**, a su entera satisfacción, desde antes de la fecha de transferencia del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO** o desde antes la cesión de la posición de **FIDEICOMITENTE** a favor **COMODATARIO**.

En constancia de aceptación se suscribe el presente Contrato el diez (10) de octubre de dos mil veinte (2.020)

EL COMODANTE



SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ
 Representante Legal
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
 Vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO FAI PROYECTO EQUILIBRIO

120

EL COMODATARIO



JUAN MANUEL FORERO FORERO

C.C. 79.142.576
 Representante legal
FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **MAURICIO ANDRES PARRADO PERDOMO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.982.143, en su calidad de representante legal de la sociedad **AMCF FLAVORY SAS**, identificada con NIT:900.345.170-1, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como y recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizar por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

REVISADO
MAYOR
SUSCRITO

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguiente unidad del PROYECTO:

APTO.	BENEFICIARIO	VALOR Y AREA DE LA UNIDAD			VALOR APTO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION %	
		AREA M2	No ALCOBAS	PARQ.			
402	AMCF FLAVORY SAS	48,07	1	1	6.224.068	299.190.841	2,08
	TOTALES	48,07				299.190.841	2,08

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionados con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTAS. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, manteniendo en todo caso las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: MIL CIENTO DOSCIENTOS MILLONES CUATROSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SESENTA Y UN PESOS M/CTE \$ 299.190.841 la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

ETAPA PREOPERATIVA

CUOTAS	VALOR	TOTAL PREOPERATIVOS	FECHA
1	13.944.599	34.931.910	nov-21
2	6.483.146		
3	7.195.077		
4	1.159.148		
5	6.149.941		

ETAPA DE CONTRUCCION

6	10.344.685	dic-21
7	13.812.038	ene-22
8	26.542.852	feb-22
9	44.756.061	mar-22
10	30.678.167	abr-22
11	24.200.270	may-22
12	31.819.490	jun-22
13	30.122.072	jul-22
14	27.212.809	ago-22
15	15.492.994	sep-22
16	9.277.712	oct-22
TOTAL	299.190.841	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el

INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTAS realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará al costo final del PROYECTO, y los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitante junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.

- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por

- interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
 10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
 13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
 14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
 16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
 19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título

III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.

21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APOORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN. - El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará acabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS

tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APOORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APOORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APOORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APOORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16*-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Cra 46 # 123-55 Teléfono: 3102778480 email: infotartarus.com.co

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. - La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y suslituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia



de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los cuatro [04] días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA

Mauricio Andres Parrado Perdomo
AMCF FLAVORY SAS
Representante legal
MAURICIO ANDRES PARRADO PERDOMO
CC. 79.982.143

EL CONSTRUCTOR

Juan Manuel Forero
FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
TEXTO Y CONTENIDO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circuito de Bogotá D.C.
Compareció:

FORERO FORERO JUAN MANUEL
Quién se identificó con: C.C. 79142576
y declaró que reconoce como suyo el anterior documento y la firma que en él aparece, la que es de su puño y letra. Para constancia se firmó nuevamente. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificado su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biométricos contra la base de datos de la Registraría Nacional del Estado Civil, ingresó a www.notariaserina.com para verificar este documento.

Bogotá D.C. 2021-01-11 15:57:02

Juan Manuel Forero
FIRMA DEL PARTICIPANTE

AUTORIZO LA PRESENTE DILIGENCIA
ANDRÉS HIBER AREVALO PACHECO
NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Cod. g5cb9



CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **ELIANA LICETH ARCINIEGAS GUZMAN**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.110.491.629, actuando en nombre y representación de la sociedad **ANTARES AUDITORES Y CONSULTORES S.A.S.** quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizara por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

APTO	AREA	No ALCOBAS	PARQUEADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
	apartamento			6.224.066		
203	49.96	1	1	6.224.066	310.964.325	2,16

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al

CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **TRESCIENTOS DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUSTRO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE \$310.954.325**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA
1	14.492.868	abr-21
2	6.738.048	may-21
3	7.477.970	jun-21
4	1.204.723	jul-21
5	6.391.742	ago-21
6	10.751.393	sep-21
7	14.355.095	oct-21
8	27.596.455	nov-21
9	46.515.765	dic-21
10	31.884.360	ene-22
11	25.151.768	feb-22
12	33.070.558	mar-22
13	31.306.401	abr-22
14	26.282.546	may-22
15	16.102.142	jun-22
16	9.642.490	jul-22
TOTAL	310.954.325	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para

contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinará la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicará al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorias o consultorias externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.

- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al

- momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
 7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
 10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
 13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
 14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
 16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como

- requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda

su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCUTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará acabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere.

La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debilitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Carrera 7 # 71-21 Torre B Oficina 406 - Teléfono: 3174545 - email: Concecol@concecol.com.

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los nueve [9] días del mes de abril del dos mil veintiuno en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA



ANTARES AUDITORES CONSULTORES S.A.S
Representante Legal
ELIANA LICETH ARCINIEGAS GUZMAN
C.C No. 1.110.491.629 de Ibagué

EL CONSTRUCTOR



FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá



Edun

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**
- (II) **LEONOR CARVAJAL DE CAMACHO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 20.327.331, actuando en nombre y representación propia, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitante será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como y recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizar por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designa posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideliomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA, OBJETO.- Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguiente unidad del PROYECTO:

APTO	ÁREA	No ALCOBAS	PARQUEADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
	apartamento			6.224.066		
205	105	3	2	5.224.066	674.753.969	4.69
405	85	2	1	6.224.066	530.726.088	3.69
505	85	2	1	6.224.066	530.726.088	3.69
805	85	2	1	6.224.066	530.726.088	3.69
	364,22		3		2.266.929.232	15,75

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionados con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTAS. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, manteniendo en todo caso las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE \$ 2.266.929.232**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA DE PAGO
1	105.656.370	MARZO 2021
2	49.121.932	ABRIL 2021
3	54.516.139	MAYO 2021
4	8.782.714	JUNIO 2021
5	46.597.285	JULIO 2021
6	78.380.151	AGOSTO 2021
7	104.651.974	SEPTIEMBRE 2021
8	201.111.662	OCTUBRE 2021
9	339.110.726	NOVIEMBRE 2021
10	232.444.390	DICIEMBRE 2021
11	183.362.231	ENERO 2022
12	241.092.049	FEBRERO 2022
13	228.230.935	MARZO 2022
14	206.186.326	ABRIL 2022
15	117.388.355	MAYO 2022
16	70.295.993	JUNIO 2022
TOTAL	2.266.929.232	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@forerovcastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL

INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTAS realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará al costo final del PROYECTO, y los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del **CONSTRUCTOR:**

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.

- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.

6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al

- 23
- desarrollo del PROYECTO.
20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integran el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para

poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA Y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APOORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará acabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento

34

en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otro respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16*-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: CALLE 112 # 1-16 OF.1002 - Teléfono: 318 3651367 y 6201105 - email: rcamachov100@gmail.com

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

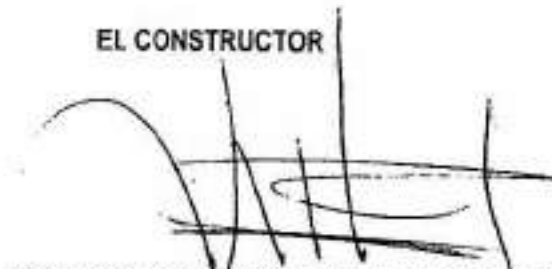
En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los [16] días del mes de marzo del dos mil veintiuno en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA



ASESORES ELECTRONICOS LTDA
Representante Legal
LEONOR CARVAJAL DE CAMACHO
C.C No. 20.327.331

EL CONSTRUCTOR



FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

35

DOCUMENTOS PARA LA VINCULACION

1. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA JURIDICA:

- a. Certificado de existencia y representación legal
- b. Fotocopia del documento de identidad del representante legal
- c. Autorización de órgano de administración de la sociedad, solo si se requiere
- d. Declaración de renta del último año
- e. Estados financieros del último año
- f. Fotocopia del RUT
- g. Composición accionaria suscrita por el representante legal
- h. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

2. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA NATURAL:

- a. Fotocopia del documento de identidad
- b. Declaración de renta del último año
- c. Fotocopia del RUT
- d. Constancia de Ingresos
- e. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No.41.781.236, actuando en nombre propio, **OTTO SANTIAGO GARCIA VILLA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No.1.020.735.739, actuando en nombre propio, **MARIA PAULA GARCIA VILLA**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 53.001.825 quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.

Handwritten signature

5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizara por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del PROYECTO conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.
6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES. Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el **CONSTRUCTOR** conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el **CONSTRUCTOR** y **EL INVERSIONISTA**.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del **CONSTRUCTOR** sobre **EL LOTE**.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el **INVERSIONISTA** por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el **FIDEICOMISO** con la destinación específica de ser invertidos en el **PROYECTO**.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al **INVERSIONISTA**, a la finalización del **PROYECTO**, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S** (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán **EL PROYECTO** y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** y los **INVERSIONISTAS**.

SEGUNDA. OBJETO. Por virtud del presente contrato, **EL INVERSIONISTA** se compromete a efectuar los **APORTES** que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en **EL FIDEICOMISO**, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del **PROYECTO**:

Apto	Área Apartamento	No alcobas	Parqueaderos	Valor M2	Porcentaje de Participación	Valor Apto
309	44.32	1	1	\$ 6.224.066	1,92	\$ 275.850.595

Handwritten signature

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que ésta lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **DOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS. M/CTE (\$275.850.595)**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	50%	25%	25%	FECHA
1		0	0	0	abr-21
2		0	0	0	may-21
3		0	0	0	jun-21
4	16.103.414	8.051.707	4.025.854	4.025.854	jul-21
5	16.103.414	8.051.707	4.025.854	4.025.854	ago-21
6	9.537.665	4.768.832	2.384.416	2.384.416	sep-21
7	12.734.544	6.367.272	3.183.636	3.183.636	oct-21
8	24.472.211	12.236.106	6.118.053	6.118.053	nov-21
9	41.264.588	20.632.293	10.316.146	10.316.146	dic-21
10	28.284.925	14.142.462	7.071.231	7.071.231	ene-22
11	22.312.377	11.156.189	5.578.094	5.578.094	feb-22
12	29.337.213	14.668.606	7.334.303	7.334.303	mer-22
13	27.772.212	13.886.106	6.943.053	6.943.053	abr-22
14	25.089.720	12.544.860	6.272.430	6.272.430	may-22
15	14.284.396	7.142.183	3.571.092	3.571.092	jun-22
16	8.553.945	4.276.973	2.138.487	2.138.487	jul-22
TOTAL	275.850.594	137.925.297	68.962.649	68.962.649	

AMR

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generan LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinara la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

MB

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUTOR. - Son obligaciones del **CONSTRUCTOR**:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que

MAG

- legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
 4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
 5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
 6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
 7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
 10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
 13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
 14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y



- subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
 16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
 19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del

Handwritten signature

FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDECOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.

8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otro sí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: CALLE 138 # 11-90, casa 7 - Teléfono : 3022922462 - 3103049247
Email: Ottos.garcia@gvingenieros.com.co - mpgarcia@gvbrand.com.co

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL. El presente contrato deja sin efecto y suslituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los seis (6) días del mes de Julio del dos mil veintuno en la ciudad de Bogotá D.C.


EL INVERSIONISTA


BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND
C.C No. 41.781.236 de Bogotá


MARIA PAULA GARCIA VILLA
C.C No. 53.001.825 de Bogotá


OTTO SANTIAGO GARCIA VILLA
C.C No. 1.020.735.739 de Bogotá

EL CONSTRUCTOR


JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.579 de Bogotá
Representante Legal
FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

OTROSI 1
CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.781.236; **OTTO SANTIAGO GARCÍA VILLA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.735.739; **MARIA PAULA GARCIA VILLA** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.001.825, quienes conjunta o separadamente para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTA**.

Hemos acordado celebrar el presente OTROSI respecto del CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** en adelante **EL CONSTRUCTOR**, está construyendo sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO EL LOTE** un proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
2. Que, de otra parte, el **CONSTRUCTOR** celebró directamente con cada **INVERSIONISTA**, **CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA** con el propósito de establecer las condiciones bajo las cuales los **INVERSIONISTAS**, bajo su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, transferirán al **FIDEICOMISO** los **RECURSOS** necesarios para que el **CONSTRUCTOR** pueda adelantar el desarrollo constructivo del **PROYECTO**, recibiendo los **INVERSIONISTAS** en contraprestación ciertas **UNIDADES INMOBILIARIAS** como restitución de los aportes realizados por los mismos, de conformidad con lo pactado en los mencionados **CONTRATOS DE INVERSIÓN** y asumiendo los **INVERSIONISTAS** el riesgo derivado de la realización de dichos aportes.
3. Que **LOS INVERSIONISTAS** decidieron invertir sus recursos en el **PROYECTO** para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, para lo cual con fecha 6 de julio de 2021 se suscribió entre **EL INVERSIONISTA** y **EL CONSTRUCTOR** el **CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO**.

4. LOS INVERSIONISTAS garantizan la existencia y validez del contrato referido en el numeral 3 anterior.
5. A la fecha de suscripción de este documento, el esquema fiduciario y en general el CONTRATO DE FIDUCIA se encuentra formalizado según CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI EQUILIBRIO 120 que las partes declaran conocer. El CONTRATO DE FIDUCIA prevé que el número de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS es limitado, por lo que, para efectos de la vinculación al FIDEICOMISO, LOS INVERSIONISTAS han decidido seleccionar una persona que haga las veces de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y se vincule al FIDEICOMISO, para lo cual se formaliza el presente otrosi de cesión de posición contractual.
6. No obstante, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS podrán ceder sus derechos una vez se haya terminado la construcción del PROYECTO, para que finalmente la restitución de aporte se realice a los inversionistas iniciales o a un tercero según se determine.
7. Las partes declaran que las consideraciones generales atrás descritas, servirán como base de interpretación del presente contrato que celebran, conforme a las normas que regulan el negocio jurídico al que se refiere este contrato, y en particular, a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA: OBJETO: Por medio del presente documento, las Partes hemos decidido modificar el CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO suscrito con fecha 6 de julio de 2021, en el sentido que OTTO SANTIAGO GARCÍA VILLA mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.735.739; MARIA PAULA GARCIA VILLA mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.001.825 CEDEN su posición contractual a BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.781.236; por lo cual EL INVERSIONISTA estará conformado únicamente por: BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.781.236 en un porcentaje del cien por ciento (100%),


En consecuencia se tendrá como INVERSIONISTA a la personas antedichas en los porcentajes señalados quienes quedan obligados de manera solidaria e ilimitada a cumplir las obligaciones establecidas en el CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO suscrito con fecha 6 de julio de 2021 y sus anexos, así como en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI EQUILIBRIO 120 y sus anexos. A su vez gozará de los derechos derivados de dichos contratos.

SEGUNDA: Las demás disposiciones del CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO no modificadas en el presente otrosi, permanecen vigentes e incólumes.

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los 20 días del mes de febrero del año 2023, en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA


BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND
VILLA
C.C. 41.781.236


OTTO SANTIAGO GARCÍA
C.C. 1.020.735.739


MARIA PAULA GARCIA VILLA
C.C. 53.001.825

ELCONSTRUCTOR


FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C. No. 79.142.576 de Bogotá

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **CAMILO PACHON VARGAS**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.157.555, actuando en nombre propio quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizará por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.
6. Que **EL INVERSIONISTA** se encuentra interesado en invertir sus recursos en el **PROYECTO** para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el **CONSTRUCTOR** conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el **CONSTRUCTOR** y **EL INVERSIONISTA.**
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del **CONSTRUCTOR** sobre **EL LOTE.**
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el **INVERSIONISTA** por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el **FIDEICOMISO** con la destinación específica de ser invertidos en el **PROYECTO.**
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al **INVERSIONISTA,** a la finalización del **PROYECTO,** la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del **PROYECTO,** siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S** (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán **EL PROYECTO** y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** y los **INVERSIONISTAS.**

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, **EL INVERSIONISTA** se compromete a efectuar los **APORTES** que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en **EL FIDEICOMISO,** y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del **PROYECTO:**

APTO	INVERSIONISTA	AREA	HABITACIONES	BAÑOS	VR M2	VR. TOTAL	%
405	CAMILO PACHON	108,41	3	2	6.224.066	674.750.968	4,69

Parágrafo 1: LOS **APORTES** tendrá como destinación específica la de ser invertidos por **EL CONSTRUCTOR** única y exclusivamente en el **PROYECTO.** **Parágrafo 2:** **EL INVERSIONISTA** otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al **CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO,** pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del **PROYECTO.** Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, **EL CONSTRUCTOR** podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del **PROYECTO,** sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el **INVERSIONISTA.** **Parágrafo 3:** Las **PARTES** acuerdan que el aporte entregado por **EL INVERSIONISTA** en desarrollo de este contrato es calificado como "*Capital de Riesgo*", es decir, aquel capital que se entrega al **CONSTRUCTOR** para que éste lo invierta en **EL PROYECTO,** y a su terminación se le

retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE \$ 674.750.968**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

No CUOTA	CONCEPTO DE CUOTA	FECHA DE CUOTA	VALOR CUOTA
1	CUOTA No 1 - ETAPA PREOPERATIVA	ABRIL 2021	\$ 31.448.594
2	CUOTA No 2 - ETAPA PREOPERATIVA	MAYO 2021	\$ 14.621.132
3	CUOTA No 3 - ETAPA PREOPERATIVA	JUNIO 2021	\$ 16.226.716
4	CUOTA No 4 - ETAPA PREOPERATIVA	JULIO 2021	\$ 2.614.173
5	CUOTA No 5 - ETAPA PREOPERATIVA	AGOSTO 2021	\$ 13.869.671
ETAPA DE CONSTRUCCION			
1	CUOTA No 1- ETAPA DE CONSTRUCCION	MAYO 2022	\$ 23.329.534
2	CUOTA No 2- ETAPA DE CONSTRUCCION	JUNIO 2022	\$ 31.149.636
3	CUOTA No 3- ETAPA DE CONSTRUCCION	JULIO 2022	\$ 59.660.840
4	CUOTA No 4- ETAPA DE CONSTRUCCION	AGOSTO 2022	\$ 100.936.230
5	CUOTA No 5- ETAPA DE CONSTRUCCION	SEPTIEMBRE 2022	\$ 69.187.020
6	CUOTA No 6- ETAPA DE CONSTRUCCION	OCTUBRE 2022	\$ 54.577.726
7	CUOTA No 7- ETAPA DE CONSTRUCCION	NOVIEMBRE 2022	\$ 71.760.993
8	CUOTA No 8- ETAPA DE CONSTRUCCION	DICIEMBRE 2022	\$ 67.932.886
9	CUOTA No 9- ETAPA DE CONSTRUCCION	ENERO 2023	\$ 61.371.313
10	CUOTA No 10- ETAPA DE CONSTRUCCION	FEBRERO 2023	\$ 34.940.617
11	CUOTA No 11- ETAPA DE CONSTRUCCION	MARZO 2023	\$ 20.923.586
TOTAL			\$ 674.750.968

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR.

Parágrafo 2: Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización.

Parágrafo 3: Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo.

Parágrafo 4: Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO.

Parágrafo 5: Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo.

Parágrafo 6: EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin Intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR.

Parágrafo 7: El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinara la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes.

Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo. EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y

97
certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCUTOR. - Son obligaciones del **CONSTRUCTOR:**

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que ampren los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riegos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.

- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los

49

mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.

12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE

- ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
 7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
 8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDECOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
 9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
 10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere **EL CONSTRUCTOR** y **EL DESARROLLADOR** frente al **INVERSIONISTA** son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. **EL INVERSIONISTA** y **DESARROLLADOR** no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del **DESARROLLADOR**, del **CONSTRUCTOR** o del **FIDEICOMISO** no podrá dirigirse contra **EL INVERSIONISTA** para cobrar lo que le deban **EL CONSTRUCTOR**, o **DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO** derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de **EL INVERSIONISTA** se limitará a pagar el valor de su **APORTE**. Las **PARTES** podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las **PARTES** quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de **EL INVERSIONISTA** en desarrollo de este contrato.
4. Cuando **EL INVERSIONISTA** entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.

5. Por muerte de **EL INVERSIONISTA** o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando **EL CONSTRUCTOR** o **EL DESARROLLADOR** entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar **EL PROYECTO**.
8. Por la terminación del **FIDEICOMISO** por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de **EL INVERSIONISTA**, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante **EL DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del **INVERSIONISTA** la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante **EL DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan **EL DESARROLLADOR** con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo **EL INVERSIONISTAS** tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado **EL APORTE** o el beneficio de área al que tiene derecho el **INVERSIONISTA**, las partes acuerdan que dicho **APORTE** o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el **APORTE** o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. **EL INVERSIONISTA** incumplido ofrecerá su **APORTE** a los demás inversionistas a través de **EL DESARROLLADOR**, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, **EL INVERSIONISTAS** incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por **EL CONSTRUCTOR**, **EL DESARROLLADOR** y la fiduciaria administradora del **FIDEICOMISO**. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el **INVERSIONISTA** incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los **APORTES**, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las **PARTES** cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA:

102

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los nueve [9] días del mes de mayo del dos mil veinte uno en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA



CAMILO PACHON VARGAS
C.C No. 19-157.555

EL CONSTRUCTOR



FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **FERNANDO URIBE CANCINO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.150.232, actuando en nombre y representación de la sociedad **CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S.** quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizara por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES. Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO. Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

APTO	AREA	No ALCOBAS	PARQUEADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
	apartamento			6.224.066		
202	48,07	1	1	6.224.066	299.190.841	2,08
502	48,07	1	1	6.224.066	299.190.841	2,08
507	44,43	1	1	6.224.066	276.535.242	1,92
602	48,07	1	1	6.224.066	299.190.841	2,08
610	86,34	2	1	6.224.066	537.365.636	3,73
	274,98		5		1.711.493.603	11,89

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **MIL SETECIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRES PESOS M/CTE \$ 1.711.493.603**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA DE PAGO
1	79.768.790	ABRIL 2021
2	37.086.236	MAYO 2021
3	41.158.772	JUNIO 2021
4	6.630.802	JULIO 2021
5	35.180.170	AGOSTO 2021
6	59.175.702	SEPTIEMBRE 2021
7	79.010.487	OCTUBRE 2021
8	151.835.937	NOVIEMBRE 2021
9	256.022.918	DICIEMBRE 2021
10	175.491.622	ENERO 2022
11	138.435.414	FEBRERO 2022
12	182.020.459	MARZO 2022
13	172.310.534	ABRIL 2022
14	155.667.222	MAYO 2022
15	88.626.242	JUNIO 2022
16	53.072.297	JULIO 2022
TOTAL	1.711.493.603	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso y posteriormente al FIDEICOMISO, las cuales serán indicadas al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo

servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinará la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositados en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicará al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.

- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.

6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al

- desarrollo del PROYECTO.
20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDECOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para

poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APOORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento

102

en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Carrera 7 # 71-21 Torre B Oficina 406 - Teléfono: 3174545 - email: Concecol@concecol.com.

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.


DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.


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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los nueve (9) días del mes de abril del dos mil veintiuno en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA


CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S
Representante Legal
FERNANDO URIBE CANCINO
C.C No. 78.150.232

EL CONSTRUCTOR


FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **ARQUIMEDES PEREZ GOMEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.442.410, actuando en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES ARPEGO S.A.S.** quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** un proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizará por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA. DEFINICIONES. Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-04 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO. Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

APTO	AREA	No ALCOBAS	PARQUEADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
	APTO M2			€ 324.666		%
201	109.39	3	2	€ 224.055	\$ 680.850.553	4,73
TOTAL					537.385.837	17,88

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES. - A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: SEISCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MICTE \$ 680.850.553, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA
ETAPA - PREOPERATIVA		
1	79.492.441	jun-22
ETAPA DE CONSTRUCCION		
1	23.540.730	feb-22
2	31.431.221	mar-22
3	60.401.958	abr-22
4	101.948.659	may-22
5	69.612.454	jun-22
6	55.071.096	jul-22
7	72.409.885	ago-22
8	68.546.982	sep-22
9	81.926.894	oct-22
10	35.256.472	nov-22
11	21.112.730	dic-22
TOTAL	680.850.553	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@lorerovcasiro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinara la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.

110

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTOY o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@loretoycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinará la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicará al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de esie contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorias o consultorias externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.

4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrcontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los

- inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebraci3n, ejecuci3n y liquidaci3n del presente contrato; en caso que no est3n en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un cr3dito, pagar las p3lizas que sean exigidas por los bancos como requisito del cr3dito.
 19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, T3tulo III, Cap3tulo I de la Circular B3sica Jur3dica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la informaci3n financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, dise1os y dem3s caracter3sticas de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, dise1os, y dem3s caracter3sticas del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos t3cnicos y jur3dicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constituci3n de urbanizaci3n seg3n sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras p3blicas de loteo, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condici3n de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE 3REA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, asi como las obras de urbanismo, las zonas de cesi3n y los servicios p3blicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a m3s tardar cuando se haya terminado la construcci3n y transferido a los BENEFICIARIOS DE 3REA un n3mero de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalaci3n de servicios p3blicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidaci3n del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradici3n de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios p3blicos necesarios para EL

PROYECTO.

OCTAVA. RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.
Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APOORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo

A

reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los cinco (5) días del mes de julio del dos mil veintidós en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA

EL CONSTRUCTOR

[Handwritten signature]
INVERSIONES ARPEGO SAS
Representante Legal
ARQUIMEDES PEREZ GOMEZ
C.C No. 4.442.410

[Handwritten signature]
FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

Arquimedes Perez Gomez
4442410 mantanzas

22 Jul 2022

[Handwritten marks and a circular stamp]

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **ANA LUCIA CASTRO VILLEGAS**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.682.284, actuando en nombre y representación de la sociedad **LOS CEREZOS ROJOS S.A.S.** quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizará por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

APTO	AREA	No ALCOBAS	PARQUEADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
	APTO			M2		%
310	88.34	2	1	6.224.066	537.385.837	3.73
605	108.41	3	2	6.224.066	674.750.968	4.69
401	109.39	2	2	6.224.066	680.850.553	4.73
601	109.39	2	2	6.224.066	680.850.553	4.73
TOTAL					2.573.837.910	17,88

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS NOVECIENTOS TRECE PESOS M/CTE \$ 2.573.837.913, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

DETALLE CUOTAS		
CUOTA 1		300.507.443
CUOTA 2	feb-22	88.991.664
CUOTA 3	mar-22	118.820.303
CUOTA 4	abr-22	228.339.206
CUOTA 5	may-22	365.021.301
CUOTA 6	jun-22	263.913.922
CUOTA 7	jul-22	208.186.765
CUOTA 8	ago-22	273.732.346
CUOTA 9	sep-22	259.130.027
CUOTA 10	oct-22	234.100.903
CUOTA 11	nov-22	133.281.001
CUOTA 12	dic-22	79.813.030
TOTAL		2.573.837.913

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del

CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinara la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.

- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.

5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y

no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como

112

curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otro si respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Cra 16 # 127-81 int4 apto 301

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

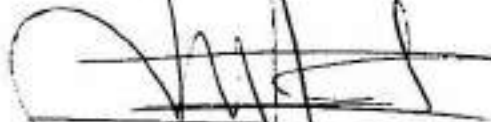
En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los 28 días del mes de enero del dos mil veintidós en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA



LOS CEREZOS ROJOS S.A.S
Representante Legal
ANA LUCIA CASTRO VILLEGAS
C.C No. 39.682.284

EL CONSTRUCTOR



FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **MABEL GOMEZ ESTEPA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No.52.173.331 de Bogotá, actuando en nombre propio, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** un proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE**, así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizará por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES. Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-04 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO. Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

APTO	INVERSIONISTA	M2	HABITACIONES	PARQUEADEROS	VR M2 INVERSION	VALOR TOTAL APORTES	% PARTICIPACION
210	MABEL GOMEZ ESTEPA	86,34	2	1	6.224.066	537.385.837	3,73

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al

CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE \$ 537.385.837**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

No CUOTA	CONCEPTO DE CUOTA	FECHA DE CUOTA	VALOR CUOTA
1	CUOTA No 1 - ETAPA PREOPERATIVA	ABRIL 2021	\$ 25.046.321
2	CUOTA No 2 - ETAPA PREOPERATIVA	MAYO 2021	\$ 11.644.576
3	CUOTA No 3 - ETAPA PREOPERATIVA	JUNIO 2021	\$ 12.923.297
4	CUOTA No 4 - ETAPA PREOPERATIVA	JULIO 2021	\$ 2.081.982
5	CUOTA No 5 - ETAPA PREOPERATIVA	AGOSTO 2021	\$ 11.046.097
1	CUOTA No 1- ETAPA DE CONSTRUCCION	MAYO 2022	\$ 18.580.370
2	CUOTA No 2- ETAPA DE CONSTRUCCION	JUNIO 2022	\$ 24.808.224
3	CUOTA No 3- ETAPA DE CONSTRUCCION	JULIO 2022	\$ 47.674.430
4	CUOTA No 4- ETAPA DE CONSTRUCCION	AGOSTO 2022	\$ 80.387.733
5	CUOTA No 5- ETAPA DE CONSTRUCCION	SEPTIEMBRE 2022	\$ 55.101.995
6	CUOTA No 6- ETAPA DE CONSTRUCCION	OCTUBRE 2022	\$ 43.466.847
7	CUOTA No 7- ETAPA DE CONSTRUCCION	NOVIEMBRE 2022	\$ 57.151.952
8	CUOTA No 8- ETAPA DE CONSTRUCCION	DICIEMBRE 2022	\$ 54.103.176
9	CUOTA No 9- ETAPA DE CONSTRUCCION	ENERO 2023	\$ 48.877.402
10	CUOTA No 10- ETAPA DE CONSTRUCCION	FEBRERO 2023	\$ 27.827.441
11	CUOTA No 11- ETAPA DE CONSTRUCCION	MARZO 2023	\$ 16.663.983
TOTAL			\$ 537.385.837

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.985.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO,

EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinará la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositados en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicará al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.

- 122
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
 - 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
 - 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
 - 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de proletraria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún

- modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
 10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
 13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
 14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
 16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
 19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de

- 2014.
21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA Y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCUTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con

los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otro sí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APOORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APOORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APOORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APOORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: CI 60 # 17 - 09

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

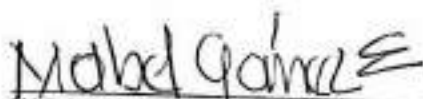
DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con

registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los 6 días del mes de mayo del dos mil veintidós en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA



MABEL GOMEZ E
C.C No. 52.173.331 de Bogotá

EL CONSTRUCTOR



FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN-MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

123

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.142.576 de Bogotá, actuando en nombre y representación de la sociedad **MJPF PROMOTORA S.A.S.** quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** un proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizará por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES. Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-04 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO. Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

APTO	INVERSIONISTA	AREA M2	ALCOBAS	PARQ	VR M2	INVERSION UNIDAD	% PARTICIPACION
206	MJPF PROMOTORA SAS	85,27	2	1	8.224.066	530.726.087	3,69
308	MJPF PROMOTORA SAS	65,27	2	1	8.224.066	530.726.087	3,69
					TOTAL	1.061.452.173	7,37

124

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: MIL SESENTA Y UN MILLONES CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS MICTE \$ 1.061.452.173, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

No. CUOTA	CONCEPTO DE CUOTA	FECHA DE CUOTA	VALOR CUOTA
1	CUOTA No 1 - ETAPA PREOPERATIVA	ABRIL 2021	\$ 49.471.850
2	CUOTA No 2 - ETAPA PREOPERATIVA	MAYO 2021	\$ 23.000.533
3	CUOTA No 3 - ETAPA PREOPERATIVA	JUNIO 2021	\$ 25.526.282
4	CUOTA No 4 - ETAPA PREOPERATIVA	JULIO 2021	\$ 4.112.361
5	CUOTA No 5 - ETAPA PREOPERATIVA	AGOSTO 2021	\$ 21.818.409
1	CUOTA No 1- ETAPA DE CONSTRUCCION	MAYO 2022	\$ 36.700.211
2	CUOTA No 2- ETAPA DE CONSTRUCCION	JUNIO 2022	\$ 49.001.558
3	CUOTA No 3- ETAPA DE CONSTRUCCION	JULIO 2022	\$ 94.187.214
4	CUOTA No 4- ETAPA DE CONSTRUCCION	AGOSTO 2022	\$ 158.782.997
5	CUOTA No 5- ETAPA DE CONSTRUCCION	SEPTIEMBRE 2022	\$ 108.838.247
6	CUOTA No 6- ETAPA DE CONSTRUCCION	OCTUBRE 2022	\$ 85.856.337
7	CUOTA No 7- ETAPA DE CONSTRUCCION	NOVIEMBRE 2022	\$ 112.887.370
8	CUOTA No 8- ETAPA DE CONSTRUCCION	DICIEMBRE 2022	\$ 106.865.366
9	CUOTA No 9- ETAPA DE CONSTRUCCION	ENERO 2023	\$ 96.543.341
10	CUOTA No 10- ETAPA DE CONSTRUCCION	FEBRERO 2023	\$ 54.965.158
11	CUOTA No 11- ETAPA DE CONSTRUCCION	MARZO 2023	\$ 32.914.938
	TOTAL		\$ 1.061.452.173

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del

CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinará la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicará al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.

- 175
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
 - 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
 - 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
 - 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
 - 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
 - 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
 - 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.

5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previa a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y

no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APOORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará acabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como

129

curador, albacea, administrador de los bienes del Incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Cl 60 # 17 - 09

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los 24 días del mes de junio del dos mil veintidós en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA

EL CONSTRUCTOR

JPF PROMOTORA SAS
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

OTROSI 1
CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 19.307.559; **OTTO SANTIAGO GARCÍA VILLA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.735.739; **MARIA PAULA GARCIA VILLA** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.001.825, quienes conjunta o separadamente para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTA**.

Hemos acordado celebrar el presente OTROSI respecto del CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** en adelante **EL CONSTRUCTOR**, está construyendo sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO EL LOTE** un proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
2. Que, de otra parte, el **CONSTRUCTOR** celebró directamente con cada **INVERSIONISTA**, **CONTRATOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA** con el propósito de establecer las condiciones bajo las cuales los **INVERSIONISTAS**, bajo su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, transferirán al **FIDEICOMISO** los **RECURSOS** necesarios para que el **CONSTRUCTOR** pueda adelantar el desarrollo constructivo del **PROYECTO**, recibiendo los **INVERSIONISTAS** en contraprestación ciertas **UNIDADES INMOBILIARIAS** como restitución de los aportes realizados por los mismos, de conformidad con lo pactado en los mencionados **CONTRATOS DE INVERSIÓN** y asumiendo los **INVERSIONISTAS** el riesgo derivado de la realización de dichos aportes.
3. Que **LOS INVERSIONISTAS** decidieron invertir sus recursos en el **PROYECTO** para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, para lo cual con fecha 6 de julio de 2021 se suscribió entre **EL INVERSIONISTA** y **EL CONSTRUCTOR** el **CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO**.

- 129
4. LOS INVERSIONISTAS garantizan la existencia y validez del contrato referido en el numeral 3 anterior.
 5. A la fecha de suscripción de este documento, el esquema fiduciario y en general el CONTRATO DE FIDUCIA se encuentra formalizado según CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI EQUILIBRIO 120 que las partes declaran conocer. El CONTRATO DE FIDUCIA prevé que el número de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS es limitado, por lo que, para efectos de la vinculación al FIDEICOMISO, LOS INVERSIONISTAS han decidido seleccionar una persona que haga las veces de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y se vincule al FIDEICOMISO, para lo cual se formaliza el presente otrosí de cesión de posición contractual.
 6. No obstante, los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS podrán ceder sus derechos una vez se haya terminado la construcción del PROYECTO, para que finalmente la restitución de aporte se realice a los inversionistas iniciales o a un tercero según se determine.
 7. Las partes declaran que las consideraciones generales atrás descritas, servirán como base de interpretación del presente contrato que celebran, conforme a las normas que regulan el negocio jurídico al que se refiere este contrato, y en particular, a las siguientes:

CLAUSULAS

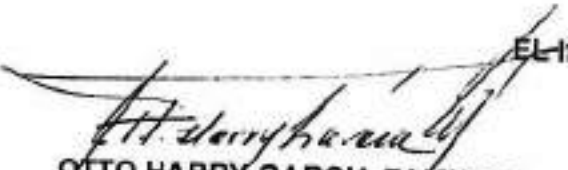
PRIMERA: OBJETO: Por medio del presente documento, las Partes hemos decidido modificar el CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA - PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO suscrito con fecha 6 de julio de 2021, en el sentido que OTTO SANTIAGO GARCÍA VILLA mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.735.739; MARÍA PAULA GARCIA VILLA mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.001.825 CEDEN su posición contractual a OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.307.559; por lo cual EL INVERSIONISTA estará conformado únicamente por: OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.307.559 en un porcentaje del cien por ciento (100%).

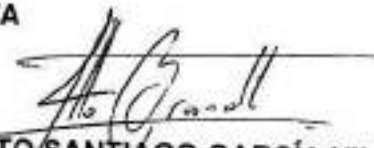
En consecuencia se tendrá como INVERSIONISTA a la persona antedicha en los porcentajes señalados quienes quedan obligados de manera solidaria e ilimitada a cumplir las obligaciones establecidas en el CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO suscrito con fecha 6 de julio de 2021 y sus anexos, así como en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI EQUILIBRIO 120 y sus anexos. A su vez gozará de los derechos derivados de dichos contratos.


SEGUNDA: Las demás disposiciones del CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO no modificadas en el presente otrosí, permanecen vigentes e incólumes.

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los 20 días del mes de febrero del año 2023, en la ciudad de Bogotá D.C.

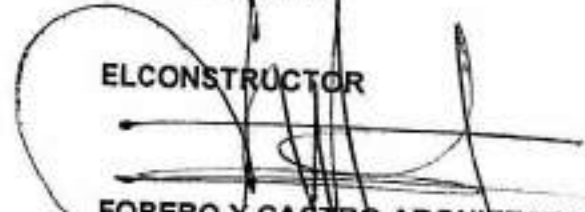
EL INVERSIONISTA


OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO
C.C. 19.307.559


OTTO SANTIAGO GARCÍA VILLA
C.C. 1.020.735.739


MARIA PAULA GARCIA VILLA
C.C. 53.001.825

EL CONSTRUCTOR


FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

SIO 121

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No.19.307.559, actuando en nombre propio, **OTTO SANTIAGO GARCIA VILLA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No.1.020.735.739, actuando en nombre propio, **MARIA PAULA GARCIA VILLA**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 53.001.825 quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.

[Handwritten signature]

- 132
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizara por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del PROYECTO conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.
 6. Que **EL INVERSIONISTA** se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el **CONSTRUCTOR** conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el **CONSTRUCTOR** y **EL INVERSIONISTA**.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del **CONSTRUCTOR** sobre **EL LOTE**.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el **INVERSIONISTA** por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el **FIDEICOMISO** con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al **INVERSIONISTA**, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S** (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán **EL PROYECTO** y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** y los **INVERSIONISTAS**.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, **EL INVERSIONISTA** se compromete a efectuar los **APORTES** que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en **EL FIDEICOMISO**, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

Handwritten signature/initials

132

DESCRIPCION Y VALOR UNIDADES							PORCENTAJE PARTICIPACION
APTO	BENEFICIARIO	AREA APTO M2	No ALCOBAS	PARQUEADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	
					6.224.066		%
510	OTTO HARRY GARCIA -MARIA PAULA GARCIA VILLA - OTTO SANTIAGO GARCIA VILLA	86,34	2	1	6.224.066	537.385.837	3,73
TOTALES		86,34		1		537.385.837	3,73

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS. M/CTE (\$537.385.837)**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

[Handwritten signature]

CUOTA	VALOR	50%	25%	25%	FECHA
1		0	0	0	abr-21
2		0	0	0	may-21
3		0	0	0	jun-21
4	31.371.137	15.685.569	7.842.784	7.842.784	jul-21
5	31.371.137	15.685.569	7.842.784	7.842.784	ago-21
6	18.580.370	9.290.185	4.645.092	4.645.092	sep-21
7	24.808.224	12.404.112	6.202.056	6.202.056	oct-21
8	47.674.430	23.837.215	11.918.607	11.918.607	nov-21
9	80.387.733	40.193.866	20.096.933	20.096.933	dic-21
10	55.101.995	27.550.998	13.775.499	13.775.499	ene-22
11	43.466.847	21.733.424	10.866.712	10.866.712	feb-22
12	57.151.962	28.575.981	14.287.990	14.287.990	mar-22
13	54.103.176	27.051.588	13.525.794	13.525.794	abr-22
14	48.877.402	24.438.701	12.219.350	12.219.350	may-22
15	27.827.441	13.913.720	6.956.860	6.956.860	jun-22
16	18.653.983	8.331.992	4.165.996	4.165.996	jul-22
TOTAL	537.385.837	268.692.919	134.346.459	134.346.459	

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCUTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.

Handwritten signature/initials

- 135
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
 - 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
 - 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
 - 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
 - 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
 - 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al

Handwritten signature
MAG

- 136
- momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
 7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
 10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
 13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
 14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
 16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como

[Handwritten signature]

- requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda

[Handwritten signature]

su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCUTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará acabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere.

Handwritten signature

La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 – Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: CALLE 138 # 11-90, casa 7 - Teléfono: 3022922462 - 3103049247 - 3106801546
 Email: Otto.garcia@gvingenieros.com.co
mpgarcia@gvbrand.com.co
gerencia@gvingenieros.com.co

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los seis [6] días del mes de Julio del dos mil veintiuno en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA


OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO
C.C No. 19.307.559 de Bogotá


MARIA PAULA GARCIA VILLA
C.C No. 53.001.825 de Bogotá


OTTO SANTIAGO GARCIA VILLA
C.C No. 1.020.735.739 de Bogotá

EL CONSTRUCTOR


JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá
Representante Legal
FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.



DOCUMENTOS PARA LA VINCULACION

1. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA JURIDICA:

- a. Certificado de existencia y representación legal
- b. Fotocopia del documento de identidad del representante legal
- c. Autorización de órgano de administración de la sociedad, solo si se requiere
- d. Declaración de renta del último año
- e. Estados financieros del último año
- f. Fotocopia del RUT
- g. Composición accionaria suscrita por el representante legal
- h. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

2. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA NATURAL:

- a. Fotocopia del documento de identidad
- b. Declaración de renta del último año
- c. Fotocopia del RUT
- d. Constancia de ingresos
- e. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **MAURICIO ANDRES PARRADO PERDOMO.**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.982.143, en su calidad de representante legal de la sociedad **PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.**, identificada con NIT: 901.237.301-9-, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto Inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como y recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.



5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizar por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.
6. Que **EL INVERSIONISTA** se encuentra interesado en invertir sus recursos en el **PROYECTO** para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el **CONSTRUCTOR** conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el **CONSTRUCTOR** y **EL INVERSIONISTA**.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del **CONSTRUCTOR** sobre **EL LOTE**.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el **INVERSIONISTA** por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el **FIDEICOMISO** con la destinación específica de ser invertidos en el **PROYECTO**.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al **INVERSIONISTA**, a la finalización del **PROYECTO**, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S** (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán **EL PROYECTO** y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** y los **INVERSIONISTAS**.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, **EL INVERSIONISTA** se compromete a efectuar los **APORTES** que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en **EL FIDEICOMISO**, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguiente unidad del **PROYECTO**:

APTO	BENEFICIARIO	DESCRIPCION Y VALOR UNIDADES				VALOR M2 6.224.096	VALOR APTO	PORCENTAJE PARTICIPACION %
		AREA	No	PARQUEADEROS	ALCOBAS			
		APTO						
258	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	43.58	1	1	6.224.096	271.244.785	1,38	
382	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	48.07	1	1	6.224.096	299.185.841	2,08	
428	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	43.58	1	1	6.224.096	271.244.785	1,88	
439	PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.	44.32	1	1	6.224.096	273.850.584	1,92	
TOTALES		179.55		4		1.117.531.006	7,71	

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionados con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTAS. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, manteniendo en todo caso las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SESENTA Y UN PESOS M/CTE \$ 1.117.531.006**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

ETAPA PREOPERATIVA			
CUOTA	VALOR	TOTAL PREOPERATIVOS	FECHA
1	52.085.556	130.476.898	nov-21
2	24.215.702		
3	26.874.891		
4	4.329.626		
5	22.971.123		

ETAPA DE CONTRUCCION		
6	38.638.184	dic-21
7	51.590.418	ene-22
8	99.142.274	feb-22
9	187.171.849	mar-22
10	114.583.409	abr-22
11	90.392.314	may-22
12	116.851.456	jun-22
13	112.511.296	jul-22
14	101.643.937	ago-22
15	57.868.087	sep-22
16	34.653.905	oct-22
TOTAL	1.117.531.006	

11/20/2021

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTAS realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará al costo final del PROYECTO, y los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO momento a partir del cual se movillizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información

necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
 19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarias a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acomelidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de

- libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere **EL CONSTRUCTOR** y **EL DESARROLLADOR** frente al **INVERSIONISTA** son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. **EL INVERSIONISTA** y **DESARROLLADOR** no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del **DESARROLLADOR**, del **CONSTRUCTOR** o del **FIDEICOMISO** no podrá dirigirse contra **EL INVERSIONISTA** para cobrar lo que le deban **EL CONSTRUCTOR**, o **DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO** derivados del **PROYECTO**.

Parágrafo. La responsabilidad de **EL INVERSIONISTA** se limitará a pagar el valor de su **APORTE**. Las **PARTES** podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de **PROYECTO**, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del **FIDEICOMISO**. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del **FIDEICOMISO**.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las **PARTES** quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN. - El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el **FIDEICOMISO**:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de **EL INVERSIONISTA** en desarrollo de este contrato.
4. Cuando **EL INVERSIONISTA** entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de **EL INVERSIONISTA** o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando **EL CONSTRUCTOR** o **EL DESARROLLADOR** entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar **EL PROYECTO**.
8. Por la terminación del **FIDEICOMISO** por cualquier causa.

11/6

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otro(s) respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Cra 46 # 123-55 Teléfono: 3102778480 email: infotartarus.com.co

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del



presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.


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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los cuatro (4) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA


PARRADO INVESTMENT GROUP S.A.S.
Representante legal
MAURICIO ANDRES PARRADO PERDOMO
C.C. 79.982143

EL-CONSTRUCTOR


FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá



CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No.79.941.946, actuando en nombre propio, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizara por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

Apto	Área Apartamento	No alcobas	Parqueaderos	Valor M2	Porcentaje de Participación	Valor Apto
608	43,58	1	1	\$ 6.224.066	1,88	\$ 271.244.785

128

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **DOCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$271.244.785)**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA
1	12.642.097	abr-21
2	5.677.584	may-21
3	6.523.017	jun-21
4	1.050.878	jul-21
5	5.575.503	ago-21
6	9.378.417	sep-21
7	12.521.918	oct-21
8	24.063.605	nov-21
9	40.575.601	dic-21
10	27.812.859	ene-22
11	21.939.833	feb-22
12	28.847.377	mar-22
13	27.308.606	abr-22
14	24.670.603	may-22
15	14.045.864	jun-22
16	8.411.123	jul-22
TOTAL	271.244.785	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinara la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movillizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información

necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
 19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de

- libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA Y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrán dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APOORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

151

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otro sí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial esté involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Calle 91#9-16 apto 201- Teléfono: 3214393487
Email: Rafael.Saavedra@bizagi.com

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

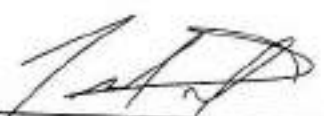
DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los nueve [31] días del mes de Mayo del dos mil veintiuno en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA


RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ
C.C No. 78.941.946

EL CONSTRUCTOR


JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá
Representante Legal
FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (i) I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (ii) **SANDRA FONNEGRA PEREZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No.1.020.735.739, actuando en nombre propio, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizara por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

Apto	Área Apartamento	No alcobas	Parqueaderos	Valor M2	Porcentaje de Participación	Valor Apto
204	49,72	1	1	\$ 6.224,066	2,15	\$ 309.460.549

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **TRECIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$309.460.549)**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA
1	14.423.246	abr-21
2	6.705.679	may-21
3	7.442.047	jun-21
4	1.198.936	jul-21
5	6.361.037	ago-21
6	10.099.745	sep-21
7	14.286.135	oct-21
8	27.453.934	nov-21
9	46.292.310	dic-21
10	31.731.193	ene-22
11	25.030.943	feb-22
12	32.911.693	mar-22
13	31.156.010	abr-22
14	28.146.681	may-22
15	16.024.790	jun-22
16	9.596.169	jul-22
TOTAL	309.460.549	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y

posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinará la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicará al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.

- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se

- calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
 6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
 7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el Inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
 10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
 13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
 14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
 16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA. RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere **EL CONSTRUCTOR** y **EL DESARROLLADOR** frente al **INVERSIONISTA** son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. **EL INVERSIONISTA** y **DESARROLLADOR** no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del **DESARROLLADOR**, del **CONSTRUCTOR** o del **FIDEICOMISO** no podrán dirigirse contra **EL INVERSIONISTA** para cobrar lo que le deban **EL CONSTRUCTOR**, o **DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO** derivados del **PROYECTO**.

Parágrafo. La responsabilidad de **EL INVERSIONISTA** se limitará a pagar el valor de su **APORTE**. Las **PARTES** podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de **PROYECTO**, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del **FIDEICOMISO**. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del **FIDEICOMISO**.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las **PARTES** quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el **FIDEICOMISO**:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de **EL INVERSIONISTA** en desarrollo de este contrato.
4. Cuando **EL INVERSIONISTA** entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de **EL INVERSIONISTA** o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando **EL CONSTRUCTOR** o **EL DESARROLLADOR** entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar **EL PROYECTO**.
8. Por la terminación del **FIDEICOMISO** por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de **EL INVERSIONISTA**, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante **EL DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente

156

ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará acabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial esté involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16*-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Calle 91#9-16 apto 201, Teléfono: 3138480063
Email: Sfonnegra1@gmail.com

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su

reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los nueve [31] días del mes de Mayo del dos mil veintiuno en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA



SANDRA FONNEGRA PEREZ
C.C No. 52.414.360

EL CONSTRUCTOR



JUAN MANUEL FORERO FORERO

C.C No. 79.142.576 de Bogotá

Representante Legal

FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

157

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **I) JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.020.799.619, quienes para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTA**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-04 de la ciudad de Bogota D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (**En adelante EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como los recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (**En adelante EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizará por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que de adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo, una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES. Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-04 de la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO. Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguientes unidades del PROYECTO:

DESCRIPCIÓN Y VALOR UNIDADES							PORCENTAJE PARTICIPACION
APTO	BENEFICIARIO	AREA	No ALCOBAS	PARQUEADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	
		APTO M2					
					5.224.066		%
308	SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA	43,58	1	1	6.224.066	271.244.785	1,88
	TOTALES	43,58		1		271.244.785	1,88

11

153

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionadas con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTA. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, podrán sufrir modificaciones manteniendo en todo caso las mismas áreas ofrecidas y las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE \$ 271.244.785**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

ETAPA PREOPERATIVA		
CUOTA	VALOR	FECHA
1	11.659.080	nov-21
2	20.000.000	dic-21
ETAPA DE CONSTRUCCION		
CUOTA	VALOR	FECHA
3	9.378.417	ene-22
4	12.521.918	feb-22
5	24.063.605	mar-22
6	40.575.601	abr-22
7	27.812.659	may-22
8	21.939.633	jun-22
9	28.847.377	jul-22
10	27.308.506	ago-22
11	24.670.803	sep-22
12	14.045.854	oct-22
13	8.411.123	nov-22
TOTAL	271.244.785	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) antes de la constitución del fideicomiso y posteriormente al FIDEICOMISO, las cuales serán indicadas al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para

contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTA realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará el costo final del PROYECTO, y determinará la devolución de los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que ha dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO, momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositado en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicará al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorías o consultorías externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fidelcomitante junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.

- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.
- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que amparen los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al

- momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
 7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
 10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
 12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
 13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
 14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
 16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como

- requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para

poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN.- El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento

en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otrosí respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com

INVERSIONISTA: Calle 119 a # 57 40 apto 1232 torre 9, - Teléfono: 3102979359 - email: sebastian.paezg@hotmail.com

DECIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los veinticinco [25] días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA


SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCÍA

C.C. 1.020.799.619

EL CONSTRUCTOR


FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S

Representante Legal

JUAN MANUEL FORERO FORERO

C.C No. 79.142.576 de Bogotá

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA VEINTISIETE DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE TEXTO

Verificación Bonifacio Decreto 1 y 019 de 2012

Ante mí ANCELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27
(E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ 126172712 certifica que este
escrito fue presentado personalmente por:

PAEZ GARCIA SEBASTIAN EDUARDO

Identificado con: C.C. 1020799619

Quien declaró que su contenido es
cierto y que la firma que en él aparece
es la suya. El compareciente solicitó y
autorizó el tratamiento de sus datos
personales al ser verificada su
identidad cotejando sus huellas
digitales y datos biográficos contra la
base de datos de la Registraduría
Nacional del Estado Civil Ingrese a
www.notariarines.com para verificar
este documento.



Cod. amguk



4577-20d74fa0

Bogotá D.C., 2021-12-29 08:39:52

Sebastian
Firma Declarante



[Handwritten signature]

CONTRATO DE INVERSION INMOBILIARIA – PROYECTO EDIFICIO EQUILIBRIO

Entre los suscritos, a saber:

- (I) **JUAN MANUEL FORERO FORERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.576 de Bogotá., en su calidad de representante legal de la sociedad **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.037.670-3, lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que hace parte integral del presente contrato y quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR**.
- (II) **YAMILE MORA ORTIZ**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.331.596, actuando en nombre propio, quien para los efectos de este acuerdo se denominará **EL INVERSIONISTAS**, hemos acordado celebrar el presente acuerdo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que más adelante se describe, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** es la actual propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N- 20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogotá D.C., en adelante **EL LOTE** o **EL PREDIO**.
2. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** busca construir sobre **EL LOTE** una proyecto inmobiliario de vivienda, que de manera general consta de 50 apartamentos, 60 parqueaderos privados, tal y como se describen en el Anexo 1 de este contrato (En adelante **EL PROYECTO**).
3. Que para construir **EL PROYECTO**, **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** el día 10 de febrero de 2021 suscribieron un contrato de promesa de permuta en virtud del cual esta última se obliga a transferir el **LOTE** y en contraprestación **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** se compromete a transferirle a través del **FIDEICOMISO** 18 unidades de vivienda del **PROYECTO**, a la terminación del mismo. Dicho contrato de permuta se adjunta como Anexo 2 de este acuerdo.
4. Que **EL PROYECTO** se desarrollará a partir de una fiducia mercantil inmobiliaria, cuyo fideicomitente será **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y **EL DESARROLLADOR** y a la cual se transferirá **EL LOTE** así como y recursos dinerarios aportados por el **INVERSIONISTA** (En adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**) el cual se adjunta como Anexo 3 de este acuerdo una vez se suscriba.
5. Que **FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** realizar por su cuenta y riesgo los diseños, construcción, y gerencia del **PROYECTO** conforme a la factibilidad y diseños arquitectónicos que se adjuntan a este acuerdo como Anexo 4.

6. Que EL INVERSIONISTA se encuentra interesado en invertir sus recursos en el PROYECTO para obtener como retorno de su inversión y al final del mismo una rentabilidad representada en especie, es decir, en unidades inmobiliarias del PROYECTO.

PRIMERA: DEFINICIONES.- Para una mayor precisión de los términos o vocablos utilizados en el presente contrato, las Partes le imprimen el alcance que se fija a continuación a las siguientes palabras:

1. **CONSTRUCTOR:** Es FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. quien estará encargada de ejecutar las actividades acordadas en este contrato.
2. **DESARROLLADOR:** Es la sociedad que el CONSTRUCTOR conforme o designe posteriormente.
3. **INVERSIONISTA:** Es cualquier persona natural o jurídica que realizará los aportes conforme el plan de pagos para la ejecución del presente contrato.
4. **PARTES:** Serán conjuntamente el CONSTRUCTOR y EL INVERSIONISTA.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** hace referencia al Edificio Equilibrio que será construido por cuenta del CONSTRUCTOR sobre EL LOTE.
6. **LOTE o PREDIO:** Se refiere al inmueble identificado con el folio de matrícula No. 050N-20415412, ubicado en la Carrera 18 No. 120-05 de la ciudad de Bogota D.C. sobre el cual se construirá el Edificio Equilibrio.
7. **APORTES o PLAN DE APORTES:** Son los recursos dinerarios que entregará el INVERSIONISTA por virtud de este contrato y conforme al plan de pago que se establecerá más adelante. Dichos recursos se consignarán en el FIDEICOMISO con la destinación específica de ser invertidos en el PROYECTO.
8. **DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES:** Proceso consistente en reconocer y pagar al INVERSIONISTA, a la finalización del PROYECTO, la ganancia o utilidad en especie, es decir, en ciertas y determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando aquel cumpla con el plan de pagos aquí establecido.
9. **FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTONOMO:** Será el vehículo fiduciario que se constituirá a instancia de FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S (Fideicomitente/Beneficiario) y con una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia escogida por este, a través del cual se realizarán EL PROYECTO y cuyos beneficiarios de área serán la sociedad SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS y los INVERSIONISTAS.

SEGUNDA. OBJETO.- Por virtud del presente contrato, EL INVERSIONISTA se compromete a efectuar los APORTES que se indican en el plan de pagos, los cuales deberán ser consignados en El FIDEICOMISO, y, una vez se hayan pagado en su totalidad por aquel le darán derecho a percibir como contraprestación la siguiente unidad del PROYECTO:

DESCRIPCION Y VALOR UNIDADES							
APTO.	BENEFICIARIO	AREA	No	PARGUADEROS	VALOR M2	VALOR APTO	PORCENTAJE PARTICIPACION
		APTO			M2		
209	YAMILE MORA ORTIZ	44,32	1	1	6.224.086	275.850.594	1,92
	TOTALES	44,32		1		275.850.594	1,92

199

Parágrafo 1: LOS APORTES tendrá como destinación específica la de ser invertidos por EL CONSTRUCTOR única y exclusivamente en el PROYECTO. **Parágrafo 2:** EL INVERSIONISTA otorga plena autonomía administrativa, financiera, técnica, arquitectónica, urbanística, y jurídica al CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, pudiendo por tanto ejecutar con las más amplias facultades todos los actos, contratos y demás operaciones relacionados con los fines que se persiguen en la ejecución del PROYECTO. Conforme lo anterior, y en caso de ser necesario, EL CONSTRUCTOR podrá realizar incluso, operaciones activas de crédito únicamente con destino a financiar las obras del PROYECTO, sin que ellos conlleven una solidaridad de esas obligaciones con el INVERSIONISTAS. **Parágrafo 3:** Las PARTES acuerdan que el aporte entregado por EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato es calificado como "Capital de Riesgo", es decir, aquel capital que se entrega al CONSTRUCTOR para que éste lo invierta en EL PROYECTO, y a su terminación se le retorne la utilidad en especie esperada, siempre y cuando EL PROYECTO no se vea afectado por causas extrañas, o hechos que configuren fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros y que dichas situaciones no esté bajo el control del CONSTRUCTOR. **Parágrafo 4:** EL INVERSIONISTA declara haber recibido copia del plano de la unidad inmobiliaria, así como la lista de acabados, sin embargo, es claro que los diseños arquitectónicos según acuerden las partes, así como los acabados, manteniendo en todo caso las mismas características de calidad a las inicialmente ofrecidas.

TERCERA. PLAN DE APORTES.- A efectos de desarrollar EL PROYECTO objeto del presente contrato, EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar un aporte total por la suma de: **DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MCTE \$ 275.850.594**, la cual deberá aportar al FIDEICOMISO conforme el siguiente plan de pagos:

CUOTA	VALOR	FECHA
1		abr-21
2		may-21
3	10.735.610	jun-21
4	10.735.610	jul-21
5	10.735.610	ago-21
6	9.537.665	sep-21
7	12.734.544	oct-21
8	24.472.211	nov-21
9	41.264.585	dic-21
10	25.284.825	ene-22
11	22.312.377	feb-22
12	29.337.213	mar-22
13	27.772.212	abr-22
14	25.089.720	may-22
15	14.284.365	jun-22
16	8.553.946	jul-22
TOTAL	275.850.594	

Parágrafo 1: LOS APORTES deberán ser realizados dentro de los primeros siete días hábiles del mes en la cuenta del que el CONSTRUCTOR designe antes de la constitución del fideicomiso (CUENTA CORRIENTE DAVIVIENDA # 005769995803 titular MJPF PROMOTORA SAS NIT. 900.965.477-5) y posteriormente al FIDEICOMISO la cual será indicada al INVERSIONISTA por parte del CONSTRUCTR y/o DESARROLLADOR. **Parágrafo 2:** Evidencia del pago del aporte deberá ser remitido por el INVERSIONISTAS al correo electrónico: proyectos@foreroycastro.com.co para contabilizar dicha amortización. **Parágrafo 3:** Durante la vigencia de este acuerdo EL

INVERSIONISTA no podrá solicitar la devolución de los dineros aportados como quiera que los mismo servirán para construir el flujo de caja del PROYECTO y serán destinados de tiempo en tiempo a la construcción del mismo. **Parágrafo 4:** Salvo en la etapa previa a la constitución del FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR no recibirá por ningún motivo APORTES de manos de los INVERSIONISTAS. Todos los pagos de los APORTES deberán realizarse al FIDEICOMISO. **Parágrafo 5:** Los rendimientos que generen LOS APORTES en el FIDEICOMISO no serán de los INVERSIONISTAS sino que por el contrario quedarán afectos a la finalidad del patrimonio autónomo. **Parágrafo 6:** EL INVERSIONISTAS realizará con cargo a su costa el manejo fiscal y tributario de sus APORTES así como de la unidad inmobiliaria que recibirá como retribución de su inversión, sin intervención alguna del CONSTRUCTOR o del DESARROLLADOR. **Parágrafo 7:** El plan de aportes podrá variar una vez aprobado el presupuesto final de la obra el cual definirá el CONSTRUCTOR y el DESARROLLADOR a más tardar antes del inicio de la etapa de construcción. A la terminación del proyecto, el DESARROLLADOR liquidará al costo final del PROYECTO, y los aportes y si fuera el caso la devolución de excedentes. **Parágrafo 8. Mecanismo transitorio de recaudo.** EL INVERSIONISTA podrá consignar el valor de sus APORTES a través de una cuenta que dispuesto para tal fin por el CONSTRUCTOR mientras se constituye el FIDEICOMISO momento a partir del cual se movilizarán a este patrimonio autónomo todos los aportes, incluso los depositados en la cuenta debidamente identificados y certificados por el contador del proyecto. EL DESARROLLADOR le indicara al INVERSIONISTA el número de cuenta bancaria para tal efecto.

CUARTA. DERECHOS QUE SE CONFIEREN AL INVERSIONISTA. En desarrollo de este contrato EL INVERSIONISTA tendrá derecho a:

1. Que se le entregue copia de los anexos de este acuerdo.
2. Convertirse en beneficiario de área del FIDEICOMISO, siempre y cuando pague el total de los APORTES.
3. Como consecuencia de lo anterior, y a la finalización del PROYECTO que se le transfiera a título de beneficio de área la unidad inmobiliaria mencionada en la cláusula segunda de este acuerdo, como pago o retribución de su inversión.
4. A que se le rindan un informe escrito semestralmente por parte del DESARROLLADOR sobre los avances del PROYECTO.
5. A que EL DESARROLLADOR le dé trámite oportuno y diligente a sus peticiones y solicitudes.
6. A que se le informe cualquier hecho o acto que afecte su inversión.
7. A solicitar auditorias o consultorias externas con cargo a su costa acerca del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONSTRCTOR. - Son obligaciones del CONSTRUCTOR:

- 1- Constituir EL FIDEICOMISO en calidad de Fideicomitente junto con el DESARROLLADOR y designar como beneficiario de área al INVERSIONISTA y a la sociedad **SIE COMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS** en lo que cada uno le corresponda como beneficio.
- 2- Adelantar por su cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3- Tramitar las licencias, los permisos y autorizaciones que se requieran para realizar EL PROYECTO.
- 4- Realizar los presupuestos de obra y cronograma de la misma.
- 5- Realizar los diseños arquitectónicos de EL PROYECTO.
- 6- Administrar con destinación específica y en debida forma los APORTES pactados en el contrato.

- 7- Asumir las responsabilidades frente a terceros, proveedores, contratistas, empleados así como frente a las autoridades administrativas, judiciales, fiscales del orden nacional, municipal, y/o departamental inherentes a la construcción del PROYECTO.
- 8- Tomar las pólizas de seguro que ampren los riesgos de construcción y las demás que en tal calidad deba tomar conforme a la legislación habitacional vigente. En la misma forma, tomar las medidas y actividades encaminadas a proteger todo el personal necesario para el desarrollo del proyecto; como la vinculación a riesgos laborales y toda la seguridad exigida por la UGPP Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social.
- 9- Escoger y contratar a los proveedores, trabajadores y contratistas del PROYECTO y suscribir con los mismos los contratos respectivos.
- 10- Designar y contratar la gerencia del proyecto y la interventoría.
- 11- Cumplir las obligaciones que se le impongan en desarrollo del contrato de fiducia.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA. Son obligaciones de EL INVERSIONISTA:

- 1- Realizar los APORTES que se hayan convenido en los términos y condiciones pactados en este contrato.
- 2- Tramitar con la debida antelación todos los documentos que requiera la sociedad fiduciaria que administra EL PROYECTO, para la vinculación y la escritura de transferencia y dominio.
- 3- Reconocer en favor del CONSTRUCTOR la retribución por su gestión en desarrollo de este contrato, los cuales estarán representados en unidades del PROYECTO.
- 4- Abstenerse de ceder el presente contrato o revender su inversión sin la autorización previa y escrita del CONSTRUCTOR y de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO.
- 5- Abstenerse de enajenar a cualquier tipo o entregar en garantía los derechos o beneficios derivados de este contrato en favor de terceros, sin autorización expresa y escrita de la fiduciaria administrador del FIDEICOMISO y del CONSTRUCTOR.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR. Son obligaciones del DESARROLLADOR:

1. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legamente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de EL INMUEBLE sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
3. Responder frente a LA FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por la póliza todo riesgo constructor, Responsabilidad Civil Extrancontractual y estabilidad o calidad de obra. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. El valor de la garantía se calculará por el costo directo del proyecto según factibilidad del presupuesto del PROYECTO.
5. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA, el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.

6. Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en EL INMUEBLE, cuando de algún modo se mencione en ellos a LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a LA FIDUCIARIA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar cuando se requiera a LA FIDUCIARIA, un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal si existiere del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
9. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA, cuando se requiera la constitución de hipoteca que respalden el crédito constructor sobre los bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Reportar a la FIDUCIARIA los hechos relevantes que afecten el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
11. Simultáneamente, en el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, el FIDEICOMITENTE deberá, en caso de haberse constituido, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que los inmuebles sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y los demás BENEFICIARIOS, si aplica, frente a la entidad acreedora, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
12. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
13. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES 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.
16. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
17. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato; en caso que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
18. En el evento de tomar un crédito, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito.
19. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al

desarrollo del PROYECTO.

20. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
21. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los FIDEICOMITENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA PRE OPERATIVA

1. Definir las especificaciones, diseños y demás características de EL PROYECTO.

OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA:

2. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS APORTANTES.
3. 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, englobe o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por el FIDEICOMISO en su condición de propietario fiduciario de los INMUEBLES.
4. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Entregar a LA FIDUCIARIA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
9. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
10. Entregar a LA FIDUCIARIA la constancia de haber obtenido la disponibilidad de los servicios por parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos necesarios para EL PROYECTO.

OCTAVA: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR. Las obligaciones que adquiere EL CONSTRUCTOR y EL DESARROLLADOR frente al INVERSIONISTA son obligaciones de medio y no de resultado, es decir, que en virtud de esta se comprometen única y exclusivamente a poner toda su diligencia y cuidado profesional a fin de disponer los medios necesarios que se requieren para

poder alcanzar el fin del presente contrato, pero sin garantizar de ninguna manera alguna rentabilidad o retorno de su inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA Y DESARROLLADOR. EL INVERSIONISTA y DESARROLLADOR no comprometen su responsabilidad frente a terceros, y por tanto, carecen de acción directa contra estos. Así mismo, los acreedores del DESARROLLADOR, del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO no podrá dirigirse contra EL INVERSIONISTA para cobrar lo que le deban EL CONSTRUCTOR, o DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO derivados del PROYECTO.

Parágrafo. La responsabilidad de EL INVERSIONISTA se limitará a pagar el valor de su APOORTE. Las PARTES podrán eximirse de responsabilidad en el cumplimiento de sus obligaciones en eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hecho de un tercero debidamente comprobado y que no haya sido causado por ellos mismos.

DECIMA. PLAZO.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de PROYECTO, estimado en dieciocho (18) meses contados a partir de la creación del FIDEICOMISO. En todo caso, el presente contrato estará vigente hasta el día en que se haya emitido y aprobado la liquidación final del FIDEICOMISO.

DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. Cualquier cambio o modificación que las PARTES quieran realizar a este contrato deberá constar por escrito mediante un otrosí, que deberá ser suscrito por éstas.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN. - El presente contrato terminará por las causales que se enuncian a continuación sin perjuicio de las contenidas en el FIDEICOMISO:

1. Por el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.
3. Por el incumplimiento en las obligaciones de EL INVERSIONISTA en desarrollo de este contrato.
4. Cuando EL INVERSIONISTA entre en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
5. Por muerte de EL INVERSIONISTA o incapacidad declarada judicialmente.
6. Cuando EL CONSTRUCTOR o EL DESARROLLADOR entren en proceso de liquidación, proceso concursal o de insolvencia.
7. Por imposibilidad de realizar EL PROYECTO.
8. Por la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 5 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma (i) En caso de muerte de EL INVERSIONISTA, el capital aportado por éste en desarrollo del presente contrato, deberá hacer parte del activo de la sucesión y será entregado a sus herederos legalmente reconocidos en dicho trámite. El pago de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la escritura contentiva del trámite sucesoral o la sentencia de sucesión debidamente ejecutoriada (ii) en caso de incapacidad temporal o definitiva del INVERSIONISTA la terminación del contrato se llevará a cabo con la persona que previo proceso judicial haya sido designado como curador, albacea, administrador de los bienes del incapaz aunada a la licencia judicial, si se requiriere. La restitución de la inversión se realizará en un plazo no mayor a 60 días contados a partir del momento

118

en que se presente ante EL DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA la solicitud de restitución de su inversión. En uno u otro caso, el valor de la inversión se restituirá junto con las valorizaciones que haya generado, sin incluir rendimientos. **Parágrafo 2:** Si así lo acuerdan EL DESARROLLADOR con los herederos y/o albacea o curador, según sea, el presente contrato podrá continuar su ejecución con ellos, para lo cual suscriban el otro si respectivo. **Parágrafo 3:** En caso que para la fecha de la firma de este acuerdo EL INVERSIONISTAS tenga sociedad conyugal o patrimonial vigente legalmente declarada, y que a la postre, como consecuencia de un trámite de divorcio y/o liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial este involucrado EL APORTE o el beneficio de área al que tiene derecho el INVERSIONISTA, las partes acuerdan que dicho APORTE o beneficio de área será incluido en el trámite de liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, conforme lo cual, el APORTE o su beneficio será transferido o restituido conforme se haya establecido en el acto jurídico correspondiente, sea este escritura de divorcio y liquidación de sociedad conyugal o patrimonial o en la sentencia respectiva debidamente ejecutoriada. **Parágrafo 4:** Las Partes acuerdan que en caso de verificarse la causal 3 de esta cláusula se procederá de la siguiente forma. EL INVERSIONISTA incumplido ofrecerá su APORTE a los demás inversionistas a través de EL DESARROLLADOR, para que esté en el término de ocho (8) días siguientes curse tal ofrecimiento. La oferta contendrá el valor del aporte pagado, el valor que aspira a recibir y la forma de pago, dicho ofrecimiento no es vinculante para los demás inversionistas quienes, en todo caso, podrán realizar una contraoferta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En caso de que no se reciba ninguna contraoferta de los inversionistas, EL INVERSIONISTAS incumplido quedará en libertad para ofrecer su inversión a un tercero el cual en todo caso deberá ser aceptado por EL CONSTRUCTOR, EL DESARROLLADOR y la fiduciaria administradora del FIDEICOMISO. El valor de la cláusula penal deberá ser asumida por el INVERSIONISTA incumplido sin excepción alguna, la cual podrá ser debitada del valor de los APORTES, si los hay, o será recalculada o compensada contra el valor del beneficio de área.

DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos, las Partes denuncian las siguientes direcciones como las de su domicilio principal, en el cual recibirán las comunicaciones relativas al presente contrato. Si una de las PARTES cambiara de lugar, notificará a la otra mediante comunicación escrita que se dirigirá a la dirección correspondiente.

EL CONSTRUCTOR: CALLE 127 # 16ª-76 OF.405 - Teléfono: 3104808676 - email: foreroarquitectos@gmail.com/protectos@foreroycastro.com.co.

INVERSIONISTA: Cra. 48 # 127_51 Atabanza 1 torre 2 Apt 608- Teléfono: 315 458 4905 - email: Ing.joan.perez11@gmail.com

DÉCIMA CUARTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- La solución de cualquier diferencia que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente Acuerdo, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, abogado, ciudadano colombiano, quien decidirá en derecho. El árbitro será escogido por las partes de común acuerdo, y a falta de este por sorteo de árbitros inscritos de la lista de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y operará conforme a su reglamento y la ley Colombiana. La presente cláusula arbitral no vinculará al FIDEICOMISO o a su vocero o administrador fiduciario.

DECIMA QUINTA. ACUERDO TOTAL: El presente contrato deja sin efecto y sustituye todos los acuerdos anteriores entre las partes, escritos o verbales, que se relacionan con el objeto de este contrato.

DECIMA SEXTA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE INGRESOS: EL INVERSIONISTA declaran bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

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

En señal de conformidad, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares que se tendrán igualmente por originales, a los veintitrés [23] días del mes de junio del año dos mil veintiuno, en la ciudad de Bogotá D.C.

EL INVERSIONISTA

Yamile Mora Ortiz
YAMILE MORA ORTIZ
CC. 37.331.596

EL CONSTRUCTOR

Juan Manuel Forero Forero
FORERO Y CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.
Representante Legal
JUAN MANUEL FORERO FORERO
C.C No. 79.142.576 de Bogotá

110

DOCUMENTOS PARA LA VINCULACION

1. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA JURIDICA:

- a. Certificado de existencia y representación legal
- b. Fotocopia del documento de identidad del representante legal
- c. Autorización de órgano de administración de la sociedad, solo si se requiere
- d. Declaración de renta del último año
- e. Estados financieros del último año
- f. Fotocopia del RUT
- g. Composición accionaria suscrita por el representante legal
- h. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

2. DOCUMENTOS PARA VINCULACION DE PERSONA NATURAL:

- a. Fotocopia del documento de identidad
- b. Declaración de renta del último año
- c. Fotocopia del RUT
- d. Constancia de ingresos
- e. Formulario de vinculación

(*) La sociedad fiduciaria podrá solicitar documentos adicionales a los relacionados.

Bogotá D.C., 31 de enero de 2024

Señores
FIDEICOMITENTES
 Bogotá

Referencia: **Certificación calidad de Fideicomitentes**
 Asunto: **FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120**

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, **sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120**, constituido mediante documento privado de fecha 29 de agosto de 2022.

Certificamos que los fideicomitentes del mencionado fideicomiso son:

SOCIEDAD	NIT	%
YAMILE MORA ORTIZ	37331596	1,5131%
SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA	1020799619	1,4178%
SANDRA FONNEGRA PEREZ	52414360	0,4305%
RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ	79941946	1,3109%
PARRADO INVESTMENT GROUP SAS	901237301	6,098%
OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO	19307559	2,2365%
MJPF PROMOTORA SAS	900965477	2,8471%
MABEL GOMEZ ESTEPA	52173331	1,5153%
LOS CEREZOS ROJOS SAS	900659477	19,1747%
INVERSIONES ARPEGO SAS	900950493	6,8332%
FORERO Y CASTRO ARQ ASOCIADOS SAS	901037670	28,109%
CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S	830111031	8,2653%
CAMILO ALBERTO PACHON VARGAS	19157555	2,268%
BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND	41781238	1,1449%
ASESORES ELECTRONICOS LTDA	860072388	12,5772%
ANTARES AUDITORES CONSULTORES S.A.S	900314950	1,6485%
AMCF FLAVORY SAS	900345170	1,609%
TOTAL	100%	

Certificamos que los beneficiarios del mencionado fideicomiso son:

SOCIEDAD	NIT	%
YAMILE MORA ORTIZ	37331596	1,9165%
SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA	1020799619	1,8845%
SANDRA FONNEGRA PEREZ	52414360	2,1500%
RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ	79941946	1,8845%
PARRADO INVESTMENT GROUP SAS	901237301	7,7641%
OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO	19307559	3,7335%
MJPF PROMOTORA SAS	900965477	7,3782%
MABEL GOMEZ ESTEPA	52173331	3,7335%
LOS CEREZOS ROJOS SAS	900659477	22,6081%
INVERSIONES ARPEGO SAS	900950493	6,4637%
CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S	830111031	11,8906%
CAMILO ALBERTO PACHON VARGAS	19157555	4,6878%
BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND	41781236	1,9165%
ASESORES ELECTRONICOS LTDA	860072388	15,7495%
ANTARES AUDITORES CONSULTORES S.A.S	900314960	2,1604%
AMCF FLAVORY SAS	900345170	2,0786%
TOTAL	100%	

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Atentamente,

Alexander Cañon Bello

Alexander Epimeno Canon Bello

Jefe de Gestión

Credicorp Capital Fiduciaria S.A

Actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO FAI EQUILIBRIO 120

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

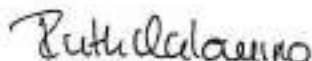
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S identificado (s) con Nit# 830,111,031 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 502.0, la unidad 507.0, la unidad 602.0, la unidad 610.0, la unidad 202.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156011 por valor de DOS MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL DOS PESOS M/CTE *** (\$2,219,571,002.00). De este valor DOS MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL DOS PESOS M/CTE *** (\$2,219,571,002.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 502.0, la unidad 507.0, la unidad 602.0, la unidad 610.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
01/02/2023	\$175,491,622.00	\$0.00	Pago
28/03/2023	\$320,455,873.00	\$0.00	Pago
18/04/2023	\$416,603,996.00	\$0.00	Pago
02/05/2023	\$53,072,297.00	\$0.00	Pago
09/05/2023	\$745,869,814.00	\$0.00	Pago No
			Reportado+630111031+31/
31/10/2023	\$192,931,843.00	\$0.00	Pago
30/11/2023	\$210,291,658.00	\$0.00	Pago
27/12/2023	\$104,853,899.00	\$0.00	Pago
Total	\$2,219,571,002.00	\$0.00	

172

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

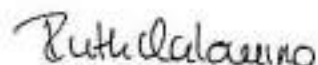
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) INVERSIONES ARPEGO SAS identificado (s) con Nit# 900,950,493 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 410.0, la unidad 201.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156010 por valor de UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE *** (\$1,636,764,499.00). De este valor UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE *** (\$1,636,764,499.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$0.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 410.0, la unidad 201.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$655,822,509.00	\$0.00	Pago No Reportado+900950493+31/
31/07/2023	\$574,749,759.00	\$0.00	Pago No Reportado+900950493+31/
27/09/2023	\$7,951,245.00	\$0.00	Pago
13/10/2023	\$165,845,149.00	\$0.00	Pago
21/12/2023	\$77,321,763.00	\$0.00	Pago
31/12/2023	\$155,074,074.00	\$0.00	Pago No Reportado+900950493+31/
Total	\$1,636,764,499.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120


CERTIFICA

Que el (los) señor (es) MJPF PROMOTORA SAS identificado (s) con Nit# 900,965,477 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 306.0, la unidad 206.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156009 por valor de SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE *** (\$695,982,154.00). De este valor SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE *** (\$695,982,154.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 306.0, la unidad 206.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$488,570,445.00	\$0.00	Pago No Reportado+900965477+31/
31/07/2023	\$150,000,000.00	\$0.00	Pago No Reportado+900965477+31/
03/11/2023	\$42,411,709.00	\$0.00	Pago
02/01/2024	\$15,000,000.00	\$0.00	Pago
Total	\$695,982,154.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

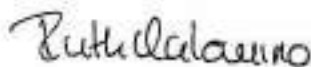
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) ANTARES AUDITORES CONSULTORES S.A.S identificado (s) con Nit# 900,314,960 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 203.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156012 por valor de CUATROCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE *** (\$403,469,240.00). De este valor CUATROCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE *** (\$403,469,240.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 203.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
18/09/2023	\$179,112,099.00	\$0.00	Instrucción Constructora 248059
19/09/2023	\$119,680,234.00	\$0.00	Pago
06/10/2023	\$40,009,946.00	\$0.00	Pago
10/11/2023	\$37,411,437.00	\$0.00	Pago
13/12/2023	\$18,653,784.00	\$0.00	Pago
11/01/2024	\$8,601,740.00	\$0.00	Pago
Total	\$403,469,240.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

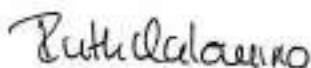
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) SANDRA FONNEGRA PEREZ identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 52,414,360 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 204.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156013 por valor de CIENTO TRES MILLONES CIENTO DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON 55/100 M/CTE *** (\$103,112,895.55). De este valor CIENTO TRES MILLONES CIENTO DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON 55/100 M/CTE *** (\$103,112,895.55) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 204,0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$36,000,000.00	\$0.00	Pago No Reportado+52414360+31/1
19/05/2023	\$67,112,895.55	\$0.00	Pago
Total	\$103,112,895.55	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

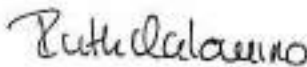
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) LOS CEREZOS ROJOS SAS identificado (s) con Nit# 900,659,477 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 310.0, la unidad 401.0, la unidad 605.0, la unidad 601.0, la unidad 301.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156018 por valor de CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE *** (\$4,592,951,998.00). De este valor CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE *** (\$4,592,951,998.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 310.0, la unidad 401.0, la unidad 605.0, la unidad 601.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$2,920,974,847.00	\$0.00	Pago No Reportado+900659477+31/
31/07/2023	\$241,347,162.00	\$0.00	Pago No Reportado+900659477+31/
10/08/2023	\$90,000,000.00	\$0.00	Pago
24/08/2023	\$82,000,000.00	\$0.00	Pago
04/09/2023	\$55,000,000.00	\$0.00	Pago
06/09/2023	\$25,000,000.00	\$0.00	Pago
08/09/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
11/09/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
14/09/2023	\$60,000,000.00	\$0.00	Pago
15/09/2023	\$26,629,969.00	\$0.00	Pago
15/09/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
19/09/2023	\$10,000,000.00	\$0.00	Pago
27/09/2023	\$4,000,000.00	\$0.00	Pago
06/10/2023	\$598,000,000.00	\$0.00	Pago
23/11/2023	\$390,000,000.00	\$0.00	Pago
Total	\$4,592,951,998.00	\$0.00	

177

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

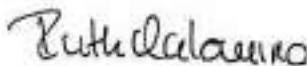
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) SEBASTIAN EDUARDO PAEZ GARCIA identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 1,020,799,619 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 308.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156022 por valor de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE *** (\$364,437,573.00). De este valor TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE *** (\$364,437,573.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 308.0.

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
13/03/2023	\$55,000,000.00	\$0.00	Pago
09/05/2023	\$151,001,042.00	\$0.00	Pago No Reportado+1020799619+31
30/05/2023	\$25,000,000.00	\$0.00	Pago
27/07/2023	\$40,000,000.00	\$0.00	Pago
31/07/2023	\$31,000,000.00	\$0.00	Pago No Reportado+1020799619+31
10/10/2023	\$3,800,000.00	\$0.00	Pago
30/10/2023	\$33,800,000.00	\$0.00	Pago
02/01/2024	\$16,836,531.00	\$0.00	Pago
11/01/2024	\$8,000,000.00	\$0.00	Pago
Total	\$354,437,573.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

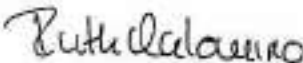
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) BEATRIZ EUGENIA VILLA BRAND identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 41,781,236 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 309.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156023 por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE *** (\$274,247,576.00). De este valor DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE *** (\$274,247,576.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 309.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$200,150,349.00	\$0.00	Pago No Reportado+41781236+31/1
08/09/2023	\$15,000,000.00	\$0.00	Pago
12/09/2023	\$18,000,000.00	\$0.00	Pago
28/09/2023	\$41,097,227.00	\$0.00	Pago
Total	\$274,247,576.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

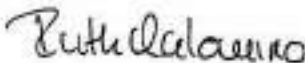
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) AMCF FLAVORY SAS identificado (s) con Nit# 900,345,170 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 402.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156027 por valor de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE *** (\$385,413,500.00). De este valor TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE *** (\$385,413,500.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 402.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$217,085,453.00	\$0.00	Pago No Reportado+900345170+31/
08/09/2023	\$74,553,132.00	\$0.00	Pago
06/10/2023	\$39,052,020.00	\$0.00	Pago
02/11/2023	\$36,515,725.00	\$0.00	Pago
04/12/2023	\$18,207,170.00	\$0.00	Pago
Total	\$385,413,500.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

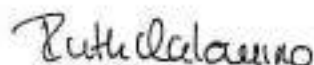
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) CAMILO ALBERTO PACHON VARGAS identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 19,157,555 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 405.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156029 por valor de QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE *** (\$543,259,757.00). De este valor QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE *** (\$543,259,757.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$0.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 405.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$50,000,000.00	\$0.00	Pago No Reportado+19157555+31/1
18/08/2023	\$83,259,757.00	\$0.00	Reclasificación Instrucción 242
06/09/2023	\$10,000,000.00	\$0.00	Pago
28/09/2023	\$90,000,000.00	\$0.00	Pago
31/10/2023	\$50,000,000.00	\$0.00	Pago
31/10/2023	\$50,000,000.00	\$0.00	Pago
29/11/2023	\$109,500,000.00	\$0.00	Pago
29/11/2023	\$100,500,000.00	\$0.00	Pago
Total	\$543,259,757.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

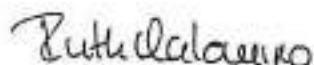
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) RAFAEL HERNANDO SAAVEDRA PEREZ identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 79,941,946 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 608.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156031 por valor de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE *** (\$314,000,000.00). De este valor TRESCIENTOS CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE *** (\$314,000,000.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 608.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$133,259,757.00	\$0.00	Pago No Reportado+79941946+31/1
31/07/2023	\$58,000,000.00	\$0.00	Pago No Reportado+79941946+31/0
18/08/2023	-\$83,259,757.00	\$0.00	Reclasificación Instrucción 242
12/09/2023	\$206,000,000.00	\$0.00	Pago
Total	\$314,000,000.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

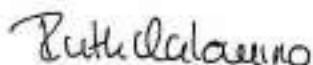
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) OTTO HARRY GARCIA ZAMUDIO identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 19,307,559 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 510.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156040 por valor de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE *** (\$535,721,261.00). De este valor QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE *** (\$535,721,261.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 510.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$389,913,835.00	\$0.00	Pago No Reportado+19307559+31/1
18/09/2023	\$15,000,000.00	\$0.00	Pago
18/09/2023	\$20,000,000.00	\$0.00	Pago
19/09/2023	\$12,700,000.00	\$0.00	Pago
19/09/2023	\$24,000,000.00	\$0.00	Pago
19/09/2023	\$25,000,000.00	\$0.00	Pago
28/09/2023	\$44,365,576.00	\$0.00	Pago
05/10/2023	\$4,741,850.00	\$0.00	Pago
Total	\$535,721,261.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

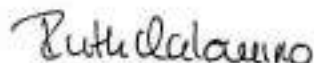
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) ASESORES ELECTRONICOS LTDA identificado (s) con Nit# 860,072,388 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 205.0, la unidad 506.0, la unidad 406.0, la unidad 606.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156014 por valor de TRES MIL DOCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE *** (\$3,012,647,500.00). De este valor TRES MIL DOCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE *** (\$3,012,647,500.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 205.0, la unidad 506.0, la unidad 406.0, la unidad 606.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
26/01/2023	\$415,806,621.00	\$0.00	Pago
13/02/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
13/02/2023	\$121,092,049.00	\$0.00	Pago
14/02/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
15/02/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
16/02/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
16/03/2023	\$228,230,935.00	\$0.00	Pago
21/04/2023	\$30,000,000.00	\$0.00	Pago
21/04/2023	\$176,186,325.00	\$0.00	Pago
09/05/2023	\$987,928,962.00	\$0.00	Pago No
			Reportado+860072388+31/
17/05/2023	\$117,388,354.00	\$0.00	Pago
08/08/2023	\$70,295,992.00	\$0.00	Pago
04/09/2023	\$12,711,337.00	\$0.00	Pago
10/10/2023	\$305,256,483.00	\$0.00	Pago
24/11/2023	\$285,431,120.00	\$0.00	Pago
22/12/2023	\$142,319,322.00	\$0.00	Pago
Total	\$3,012,647,500.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

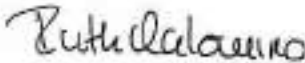
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) PARRADO INVESTMENT GROUP SAS identificado (s) con Nit# 901,237,301 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 302.0, la unidad 408.0, la unidad 409.0, la unidad 208.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156015 por valor de UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE *** (\$1,492,486,434.00). De este valor UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE *** (\$1,492,486,434.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 302.0, la unidad 408.0, la unidad 409.0, la unidad 208.0.

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$923,364,077.00	\$0.00	Pago No Reportado+901237301+31/
05/06/2023	\$361,002,139.00	\$0.00	Pago
18/09/2023	-\$179,112,099.00	\$0.00	Instrucción Constructores 248059
06/10/2023	\$148,252,158.00	\$0.00	Pago
02/11/2023	\$138,423,725.00	\$0.00	Pago
13/12/2023	\$68,737,451.00	\$0.00	Pago
11/01/2024	\$31,818,983.00	\$0.00	Pago
Total	\$1,492,486,434.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

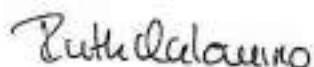
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) MABEL GOMEZ ESTEPA identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 52,173,331 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 210.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156017 por valor de CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE *** (\$483,947,000.00). De este valor CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE *** (\$483,947,000.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 210.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
05/10/2023	\$120,986,750.00	\$0.00	Pago
26/10/2023	\$120,986,750.00	\$0.00	Pago
04/12/2023	\$120,986,750.00	\$0.00	Pago
17/01/2024	\$120,986,750.00	\$0.00	Pago
Total	\$483,947,000.00	\$0.00	

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO DENOMINADO FAI EQUILIBRIO 120

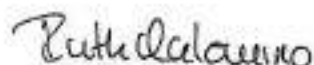
CERTIFICA

Que el (los) señor (es) YAMILE MORA ORTIZ identificado (s) con cédula de ciudadanía No. 37,331,596 se encuentra (n) vinculado (a) a la unidad 209.0, del PROYECTO FAI EQUILIBRIO 120.

Que para el periodo comprendido del 29 de Agosto de 2022 al 30 de Enero de 2024, se recaudaron recursos por concepto de aportes del vinculado(a) través de la cuenta en el FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA No. 919301156016 por valor de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE *** (\$362,430,844.00). De este valor TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE *** (\$362,430,844.00) se aplicó al valor de la unidad y el valor de CERO PESOS M/CTE *** (\$.00) se aplicó por concepto de mora.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



GERENCIA DE GESTIÓN

Nota 1: Conforme al artículo 10 del decreto 836/91 los certificados no requieren firma.

ANEXO 1

Detalle de pagos sobre la unidad 209.0,

Fecha	Abono a Capital	Abono a Mora	Concepto
09/05/2023	\$170,813,137.00	\$0.00	Pago No Reportado+37331596+31/1
27/06/2023	\$22,838,312.00	\$0.00	Pago
31/07/2023	\$82,199,146.00	\$0.00	Pago No Reportado+37331596+31/0
09/10/2023	\$35,120,249.00	\$0.00	Pago
30/11/2023	\$29,990,000.00	\$0.00	Pago
27/12/2023	\$21,470,000.00	\$0.00	Pago
Total	\$362,430,844.00	\$0.00	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EQUILIBRIO
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 30
 DIRECCIÓN: CRA 18 # 120-04
 CONSTRUCTORA: MJPF PROMOTORA SAS / FORERO & CASTRO ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 23/01/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

El edificio estará apoyado sobre pilotes en concreto reforzado, unidos a la estructura de concreto a través de dados y vigas de cimentación en concreto de alta resistencia.

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES TIPO TORNILLO DE $\theta = 40$ m y $\theta = 50$ m

PILOTES TIPO KELLY DE $\theta = 60$ m y DE $\theta = 70$ m

EXCAVACION Y FUNDIDA PANTALLAS espesor = 0,30 m

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura en concreto con diseño bajo la norma sismo-resistente (NSR-10) vigente, la estructura será construida por el sistema de pórticos en concreto reforzado con acero de alta resistencia.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo gran formato tipo Santafé en parcial de las fachadas

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque #4 en muros divisorios de apartamentos y zonas comunes

Bloque #5 en zonas comunes y cuartos técnicos

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

Livianas en Dry Wall en primero piso, áreas comunales

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 convencional en zonas comunes, y zonas húmedas de los apartamentos (Baños) en áreas privadas con muros bloque #4 se realizó recubrimiento en Dry Wall.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

298

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Mixta con ladrillo prensado a la vista tipo Santafe y DryWall, con alhajías en concreto y dinteles en Dry, barandas metálicas en balcones y ventanería en aluminio

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica, laminado tipo madera en salón social y afombra en área para gimnasio

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Manto asfáltico en zona no transitable y grama artificial en el área transitable.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Metálicas

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

En lamina Cold Roled

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva de agua potable subterráneo, construido en concreto reforzado e impermeabilizado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO Sin cuarto de maquinas, con capacidad para 12 personas marca Otis/ 900 kl 8 p
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO CCTV en zonas comunes
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO Puerta vehicular con motor
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO 1 Salón multiple o comunal
- 3.6. GIMNASIO SI NO Espacio diseñado para Gymnasio, sin dotacion de maquinas
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO Planta de emergencia de suplencia total
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Madera terminada en melamina

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

Madera con acabado en melamina

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Madera con acabado en melamina

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Piso en laminado tipo madera4.2.2. HALL/S Piso en laminado tipo madera4.2.3. HABITACIONES Piso en laminado tipo madera4.2.4. COCINAS Porcelanato4.2.5. PATIOS Porcelanato**4.3. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Recubrimiento en DryWall y acabado en vinilo tipo 14.3.2. HABITACIONES Recubrimiento en DryWall y acabado en vinilo tipo 14.3.3. COCINAS Recubrimiento en DryWall y acabado en vinilo tipo 1, en zonas de meson con enchape en ceramica y salpicade4.3.4. PATIOS Zonas de ropas, con recubrimiento en DryWall y acabado en vinilo tipo 1**4.4. COCINAS**

Características:


4.4.1. HORNO SI NO Elctrico convencional de empotrar4.4.2. ESTUFA SI NO Electrica de induccion, de 2 y 4 quemadores según el tamaño del apto4.4.3. MUEBLE SI NO Gabinets bajos y altos4.4.4. MESÓN SI NO En Quartzone4.4.5. CALENTADOR SI NO4.4.6. LAVADERO SI NO Unicamente en los aptos de las series 1,5,6 y 10**4.5. BAÑOS**

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO Madera con acabado en melamina4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Porcelanato4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Porcelanato solo en cabinas de ducha4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO En vidrio templado4.5.5. ESPEJO SI NO En cristal de 4mm

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

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:	
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-21-0811	
Acto Administrativo No. 11001-5-22-0141		Fecha de Radicación:	PAGINA 1
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:	
27-ene.-2022	01 ABR 2022	01 ABR 2024	13-sep.-2021

KR 18 120 04 Actual / TV 20 120 04 Anterior

La Curadora Urbana No. Curaduría Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 415 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada:

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 6 localizado en la dirección KR 18 120 04 Actual / TV 20 120 04 Anterior - Chip: AAA01788RBR - Matrícula Inmobiliaria: 50N20415412 de la localidad de Usaquén para una (1) edificación en seis (6) pisos (primer piso no habitable para estacionamientos y equipamiento comunal) y un (1) sótano destinada para cincuenta (50) unidades de Vivienda (NO VIS) con setenta y tres (73) cupos de estacionamientos distribuidos así: sesenta y un (61) cupos para residentes, doce (12) cupos para visitantes (dos habilitados para personas con movilidad reducida) y treinta y un (31) bicicletas. Cuenta con dieciséis (16) depósitos. Se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el Edificio "EQUILIBRIO" al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001. Titulares: en Calidad de Propietario SIECOMPAÑIA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAS NIT 860352933-7 Representante Legal LIBARDO CUERVO QUEVEDO CC 17136918 Constructor Responsable: JUAN MANUEL FORERO FORERO Con CC :79142576 Mat: 25700-16728. Urbanización: SANTA BARBARA SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA. Manzana: 51 Lote(s): 13 Y 15 con las siguientes características básicas:

1. MARGO NORMATIVO			
1.1 POI - Decreto 190/2004	a. UPZ No.16 - Santa Bárbara	b. SECTOR NORMATIVO: 2	c. USOS: I
a. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa No	1.3 MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-200

2. ANTECEDENTES			
Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición: Fecha Ejecutoria

3. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO EQUILIBRIO		3.2 Estrato: 6	
3.3 USOS:			
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	Nº. UNIDADES	3.4 ESTACIONAMIENTOS:
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	50	PRIV/RESID: 61 VISIT (PUBL): 12
Sistema: Loteo Individual	Total	50	Depósitos: 16
			Motos: 0

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE	1122	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	1109,74	VIVIENDA	5.678,79	0,00	5.678,79	0,00	0,00	0,00	5.678,79
SEMISOTANO	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	764,29	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	3804,76	INSTIT/OTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	357,71	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	5678,79	TOTAL INTERV	5.678,79	0,00	5.678,79	0,00	0,00	0,00	5.678,79
VIVIENDA VIP		GEST ANT	0	AREA DISMDEM	942,1	Tot Const	5678,79	CERRAM MTS	0
		No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto.			

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. No PISOS HABITABLES	5	a. ANTEJARDIN		b. AISLAMIENTO		
b. ALTURA MAX EN METROS	20,20	5.03 MTS POR KR 18		POSTERIOR	METROS	NIVEL
c. SOTANOS	1	NO APLICA		LATERAL	NO APLICA	Emp. cons. Perm
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO		POZO DE LUZ	3.90 x 3.15 y 3.35 x 1.25	Terreno
e. No. EDIFICIOS	1	Altura NO PLANTEA mts-Longitud mts 0		POZO DE LUZ	4.46 x 3.15 y 3.91 x 1.25	Terreno
f. PISO NO HABITABLE	SI	c. VOLADIZO		5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No	0.80 MTS POR KR 18		DESTINACIÓN		
h. INDICE DE OCUPACION	0,68	NO APLICA		ZONAS RECREATIVAS		
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,99	A DIRECCION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		SERVICIOS COMUNALES		
5.4 ESTRUCTURAS		TIPO DE ESTRUCTURA		ESTAC. ADICIONALES		
TIPO DE CIMENTACION	Pilotes	Pórticos En Concreto Duro		NO PLANTEA		
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA LA TIMA	GRADO ELEM NO ESTR				
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL				
OTROS						

6. PRECISIONES

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

- Área y linderos del proyecto según Plano de Loteo y Escritura Pública. - Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema duplicador de automóviles; su implementación es obligación del constructor responsable. - Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. - De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Joan Sebastián Pérez Navarrete con M.P. No. 25202-326702 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutoria del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (13) / Planos Alinderamiento (10) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (40) / Estudios de Suelos (1) / Anexos memorias de cálculo (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1)

8. INFORMACION SOBRE IMPULSOS, GRAVAMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	25-ene.-2022	2232000745	10732913000	279056000	5678,79

APROBACION CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO.

Arquitectura: Lina María Rodas Cardona MP 2570063378CND

Ingeniería: Camila Caselli Córdoba MP 25202090293 CND

Arquitecta: Lohana Álvarez T.R. 215404

Firma Curadora: Arq. Adriana López Moncayo MP 25700-22882 CND



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

-Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 (modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017, Artículo 11):

1. 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.

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

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

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.

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

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

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

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

12. 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.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

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

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

-Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

-Las edificaciones ubicadas en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

-Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

-Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

-En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

-Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003).

-De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

-El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).

-La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

-No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el Artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.