



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.  
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.</b>		2. Identificación Número <b>901217.938-4</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>DIANA CAROLINA ALMONACID RONDON</b>		4. Identificación del representante legal <b>52.690.372</b>	
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2018184</b>		8. Teléfono <b>6155699</b>	
6. Dirección <b>Calle 93B No. 18-12 / Of. 207</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>dalmonacid@moyua.co</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>RESERVA CENTRAL</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. <b>ETAPA 2</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>42 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>		con precio mayor a 175 smmlv	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>AC 22 No. 45-50 / CALLE 22 BIS No. 45-51</b>		13. Localidad - UPZ <b>Teusaquillo - UPZ 107 QUINTA PAREDES</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>60</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>19-jul.-2022</b>		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>19-jul.-2022</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>3.169,00</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>18.198,02</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>5.744,94</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2022-</b>	
24. Chip(s) <b>AAA02110SXR / AAA0182CTNN</b>		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-1758466 / 50C-1786770</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30 ene 2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>4809</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Fecha <b>07-sept.-2024</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>		Notaría <b>73</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Escritura o Contrato número <b>2324</b>	
Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>		Fecha <b>03-dic.-2019</b>	
Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>		Notaría <b>42</b>	
Contrato <b>4809</b>		Fecha <b>15-mar.-2022</b>	
Fecha <b>15-mar.-2024</b>		Prórroga <b>15-mar.-2025</b>	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

**DIANA CAROLINA ALMONACID**

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
**400020240007**

FECHA  
**25 ENE 2024**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

**15 FEB 2024**

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

Observaciones:

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



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

ENAJENADOR: Promotora de Proyectos Central Sas.  
Nombre del Proyecto: Reserva Central Etapa 2.

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

1. 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 presentando 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.	✓		
Coadyuvancia del titular del dominio 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.	✓		Firma
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.		X	
	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 SIDIVIC 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.	✓		





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240118753187881120

Nro Matricula: 50C-2173752

Pagina 1 TURNO: 2024-29506

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:43 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-03-2023 RADICACIÓN: 2023-8651 CON: ESCRITURA DE: 02-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON AREA DE 1202.60 M2 CUYOS LINDEROS SON: POR EL NORESTE EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE CUARENTA Y DOS METROS CON TRINTA Y SIETE CENTIMETROS (42.37M) CON EL LOTE QUE ESTARA OCUPADO POR LA ETAPA 3. POR EL NOROESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE TRINTA Y SEIS METROS CON SETENTA CENTIMETROS (36.70M) CON EL LOTE QUE ESTARA OCUPADO POR LA ETAPA 1 DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1786770. POR EL SURESTE: EN LINEA RECTA EN UNA LONGITUD DE TRINTA Y OCHO METROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMETROS (38.66M) CON LA DIAGONAL VEINTIDOS A (DG 22A) O AVENIDA DEL FERROCARRIL. POR EL SUROESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE VEINTICINCO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (25.50M) CON EL LOT NUMERO DIEZ (#10) DE LA MANZANA VEINTICUATRO (24), ANTES MANZANA VEINTISIETE (27).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) NIT. 830.053.812-2 ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA Y CONSTRUCTORA ANDINA DE CABA/AS LIMITADA (SIGLA CABANDES LTDA) NIT 8001684021 MEDIANTE E.P 2324 DE 03-12-2019 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C. ESTAS REALIZARON ENGLOBE SEGUN E.P 1853 DE 07-07-2009 NOTARIA 5 DE BOGOTA D.C REGISTRADA EL 15-07-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1758466. (E.G.F). CONSTRUCTORA ANDINA DE CABA/AS LTDA. CABANDES LTDA. EFECTUO ENGLOBE DE (2) DOS LOTES DE TERRENO LOS CUALES ADQUIRIO ASI: EL DE LA DIAGONAL 22 N. 45-75 INT. 1. POR COMPRA A EMCODI LTDA. POR ESCRITURA 3927 DEL 22-12-2003, NOTARIA 34 DE BOGOTA REGISTRADA EL 19-03-2004 AL FOLIO 50C-1593423. QUE LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. ENGLOBO CUATRO LOTES POR ESCRITURA 487 DE 21-12-98 NOTARIA UNICA DE LA VEGA REGISTRADA EL 14-06-2002 AL FOLIO 50C-1550396 Y ADQUIRIO ASI: TRES DE LOS LOTES POR PERMUTA CELEBRADA CON EDUARDO SUAREZ LOPEZ, CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ Y MARTHA LUCIA HENAO ALDANA POR LA MISMA ESCRITURA 487 CITADA REGISTRADA A LOS FOLIOS 50C-1550248/49/50. ESTOS ADQUIRIERON ASI: PARTE POR ADJUDICACION DERECHOS DE CUOTA EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD SUARCO LTDA ANTES ANTONIO SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 2996 DE 22-12-86 NOTARIA 36 DE OGOTA REGISTRADA EL 19-01-87 AL FOLIO 50C-469789. LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. ADQUIRIO OTRO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A LA SOCIEDAD JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4228 DE 04-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON LA SOCIEDAD ANTONIO MARIA SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR COMPRA A MARIA INES ACOSTA AREVALO, MARGARITA ACOSTA DE OLARTE, SOLEDAD ACOSTA VDA. DE RAMIREZ, LEONOR ACOSTA DE ARISTIZABAL, MARIA DE JESUS ACOSTA DE GARZON, LUIS ACOSTA AREVALO, ELVIRA ACOSTA DE GUTIERREZ POR ESCRITURA 3446 DE 22-07-70 NOTARIA 10 DE BOGOTA. EL OTRO LOTE ENGLOBADO LO ADQUIRIO LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4192 DE 01-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-09-78 AL FOLIO 50C-469351.- OTRA PARTE EL DE LA DIAGONAL 22 B N. 45-75 POR COMPRA A EDITORIAL COMETA 2000 LIMITADA POR ESCRITURA 433 DEL 25-02-2008 NOTARIA 34 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EMCODI LTDA. POR ESCRITURA 3928 DEL 22-12-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-03-2004 AL FOLIO 50C-1593424. QUE LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. ENGLOBO CUATRO LOTES POR ESCRITURA 487 DE 21-12-98 NOTARIA UNICA DE LA VEGA REGISTRADA EL 14-06-2002 AL FOLIO 50C-1550396 Y ADQUIRIO ASI: TRES DE LOS LOTES POR PERMUTA CELEBRADA CON EDUARDO SUAREZ LOPEZ, CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ Y MARTHA LUCIA HENAO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240118753187881120

Nro Matrícula: 50C-2173752

Pagina 2 TURNO: 2024-29506

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:43 AM

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

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

ALDANA POR LA MISMA ESCRITURA 487 CITADA REGISTRADA A LOS FOLIOS 50C-1550248/49/50. ESTOS ADQUIRIERON ASI: PARTE POR ADJUDICACION DERECHOS DE CUOTA EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD SUARCO LTDA ANTES ANTONIO SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA POR ESCRITURA 2996 DE 22-12-86 NOTARIA 36 DE BOGOTA REGISTRADA EL 19-01-87 AL FOLIO 50C-469789 LA SOCIEDAD EMCODI LTDA ADQUIRIO OTRO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A LA SOCIEDAD JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4228 DE 04-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON LA SOCIEDAD ANTONIO MARIA SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR COMPRA A MARIA INES ACOSTA AREVALO, MARGARITA ACOSTA DE OLARTE, SOLEDAD ACOSTA VDA. DE RAMIREZ, LEONOR ACOSTA DE ARISTIZABAL, MARIA DE JESUS ACOSTA DE GARZON, LUIS ACOSTA AREVALO, ELVIRA ACOSTA DE GUTIERREZ POR ESCRITURA 3446 DE 22-07-70 NOTARIA 10 DE BOGOTA. EL OTRO LOTE ENGLOBADO LO ADQUIRIO LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4192 DE 01-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-09-78 AL FOLIO 50C-469351.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 22 #45 50

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
50C - 1758466

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-02-2023 Radicación: 2023-8651

Doc: ESCRITURA 7372 del 02-12-2022 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) NIT. 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-2023 Radicación: 2023-78457

Doc: ESCRITURA 4809 del 07-09-2023 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) NIT. 830.053.812-2

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240118753187881120**

**Nro Matricula: 50C-2173752**

Pagina 3 TURNO: 2024-29506

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:43 AM

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

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación: C2023-7461	Fecha: 05-05-2023
SE CORRIGE NOTARIA VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2023-7461			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: C2023-21276	Fecha: 27-10-2023
EN ANOTACION 2 SE CORRIGE A BANCO ACREEDOR VALE-ART 59 LEY 1579/2012 AUX56 C2023-21276			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2024-29506

FECHA: 18-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

REGISTRADORA PRINCIPAL





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

HBO.

Certificado generado con el Pin No: 240118639287881118

Nro Matrícula: 50C-1786770

Pagina 1 TURNO: 2024-29509

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:45 AM

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

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

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

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

CODIGO CATASTRAL: AAA0182CTNNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE: JOSE RONALD ROBERTO SUAREZ ENCISO, EFECTUO ENGLOBE DE (2) INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LA CALLE 22 N.46-51 Y DIAGONAL 22 B N. 45.75 INT.1. LOTE 4. POR COMPRA A EMCODI LTDA. POR ESCRITURA 1140 DEL 07.05.2004 NOTARIA 34 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 14.05-2004 A LOS FOLIOS 50C-1598582 Y 50C-1763497. QUE: EMCODI LTDA. EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 481 DEL 21-12-1998 NOTARIA UNICA DE LA VEGA, REGISTRADO EL 14-06-2002 AL FOLIO 50C-1550396.EMCODI LTDA. ADQUIRIO ASI: PARTE POR RESOLUCION CONTRATO (CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2815) DE SOCIEDAD C.D.A LTDA POR ESCRITURA 2332 DE 23-10-92 NOTARIA 24 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-469351. ESTA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A EMCODI LTDA POR ESCRITURA 2815 DE 23-12-88 NOTARIA 24 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 4192 DE 01-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA. GUARDO SUAREZ LOPEZ, CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ Y MARTHA LUCIA HENAO ALDANA ADQUIRIERON ASI: EDUARDO SUAREZ LOPEZ Y CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION DERECHOS DE SUARCO LTDA. ANTES ANTONIO M. SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 2996 DE 22-12-86 NOTARIA 36 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-469789. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA INES ACOSTA AREVALO, MARGARITA ACOSTA DE OLARTE, SOLEDAD ACOSTA VDA DE RAMIREZ LEONOR ACOSTA DE ARISTIZABAL MARIA DE JESUS ACOSTA DE GARZON, LUIS ACOSTA AREVALO ELVIRA ACOSTA DE GUTIERREZ POR ESCRITURA 3446 DE 22-07-70 NOTARIA 10 DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 22 BIS 45 51 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1598582

50C - 1763497

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240118639287881118**

**Nro Matrícula: 50C-1786770**

Pagina 2 TURNO: 2024-29509

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:45 AM

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

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

**A: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO**

**CC# 19059218 X**

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

Doc: ESCRITURA 1969 del 28-08-2013 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$482.241.000

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

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

DE: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO

CC# 19059218

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

**NIT# 8300898436 X**

**A: EMCODI LTDA**

**NIT# 8600667936 X**

**A: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA.**

**NIT# 9003453372 X**

**A: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.**

**NIT# 9002490391 X**

**A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA**

**NIT# 9001404290 X**

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

Doc: ESCRITURA 1805 del 23-07-2014 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$711.750.000

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

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

DE: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO

CC# 19059218

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

**NIT# 8300898436 X**

**A: EMCODI LTDA**

**NIT# 8600667936 X**

**A: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA.**

**NIT# 9003453372 X**

**A: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.**

**NIT# 9002490391 X**

**A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA**

**NIT# 9001404290 X**

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

Doc: OFICIO 19EE20190 del 11-06-2019 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-

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

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

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240118639287881118**

**Nro Matrícula: 50C-1786770**

Pagina 3 TURNO: 2024-29509

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:45 AM

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

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

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

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

DE: SUAREZ ENCISO JOSE RONALD ROBERTO

CC# 19059218

● **COMPANIA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y GENERALES LIMITADA (SIGLA COMSERPROF G LTDA) NIT 830.089.843-6**

A: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA NIT 900.345.337-2



A: EMCODI LTDA

NIT# 8600667936 X

A: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.

NIT# 9002490391 X

A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290 X

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINSTRACION

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

DE: COMPANIA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y GENERALES LTDA COMSERPROF-G LTDA

NIT# 8300898436 X

DE: EMCODI LTDA

NIT# 8600667936 X

DE: INMOBILIARIA QUINTA PAREDES LTDA.

NIT# 9003453372 X

● DE: PALMAS SAN NICOLAS LTDA.

NIT# 9002490391 X

DE: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMININSTRADORA DEL FIDUCOMISO PARQUE QUINTA PAREDES LOTE UNO (1) NIT 830.053.812-2

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

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

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

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

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

VALOR ACTO: \$

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 240118639287881118**

**Nro Matrícula: 50C-1786770**

Pagina 5 TURNO: 2024-29509

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:45 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-29509

FECHA: 18-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL**



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240118809487881119**

**Nro Matrícula: 50C-1758466 ✓**

Pagina 1 TURNO: 2024-29507

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:44 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-07-2009 RADICACIÓN: 2009-69489 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2009

CODIGO CATASTRAL: AAA02110SXRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR DOS (2) PREDIOS, CON UN AREA TOTAL DE 2.203MTS.2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 1853 DE JULIO 7 DE 2009 NOTARIA 5 DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1984.- AREA RESTANTE DE 1000.40 M2 CUYOS NUEVOS LINDEROS SON: POR EL NORESTE: EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE CUARENTA Y UN METROS CON SESENTA CENTIMETROS (41.60M) CON LA CARRERA CUARENTA Y SIETE (KR 47) Y ESQUINA CON LA DIAGONAL VEINTIDOS A (DG 22A) O AVENIDA FERROCARRIL. POR EL NOROESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE VEINTICINCO METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (25.80M) CON LOS LOTES TRES Y CUATRO (3 Y 4) DE LA MANZANA VEINTICUATRO (24) ANTES MANZANA VEINTISIETE (27). POR EL SURESTE: EN LINEA RECTA EN UA LONGITUD DE DIECISIETE METROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS (17.44M) DIAGONAL VEINTIDOS A (DG 22A) O AVENIDA DEL FERROCARRIL. POR EL SUROESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE CUARENTA Y DOS METROS CON TRINTA Y SIETE CENTIMETROS (42.37M) CON LOTE QUE ESTARA OCUPADO POR LA ETAPA 2. AREA RESTANTE DE 1000.40 M2 CUYOS NUEVOS LINDEROS SON: POR EL NORESTE: EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE CUARENTA Y UN METROS CON SESENTA CENTIMETROS (41.60M) CON LA CARRERA CUARENTA Y SIETE (KR 47) Y ESQUINA CON LA DIAGONAL VEINTIDOS A (DG 22A) O AVENIDA FERROCARRIL. POR EL NOROESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE VEINTICINCO METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (25.80M) CON LOS LOTES TRES Y CUATRO (3 Y 4) DE LA MANZANA VEINTICUATRO (24) ANTES MANZANA VEINTISIETE (27). POR EL SURESTE: EN LINEA RECTA EN UA LONGITUD DE DIECISIETE METROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS (17.44M) DIAGONAL VEINTIDOS A (DG 22A) O AVENIDA DEL FERROCARRIL. POR EL SUROESTE: EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE CUARENTA Y DOS METROS CON TRINTA Y SIETE CENTIMETROS (42.37M) CON LOTE QUE ESTARA OCUPADO POR LA ETAPA 2.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE: CONSTRUCTORA ANDINA DE CABA/AS LTDA. CABANDES LTDA. EFECTUO ENGLOBE DE (2) DOS LOTES DE TERRENO LOS CUALES LOS ADQUIRIO ASI: EL DE LA DIAGONAL 22 N. 45-75 INT. 1. POR COMPRA A EMCODI LTDA. POR ESCRITURA 3927 DEL 22-12-2003, NOTARIA 34 DE BOGOTA REGISTRADA EL 19-03-2004 AL FOLIO 50C- 1593423.QUE LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. ENGLOBO CUATRO LOTES POR ESCRITURA 487 DE 21-12-98 NOTARIA UNICA DE LA VEGA REGISTRADA EL 14-06-2002 AL FOLIO 50C-1550396 Y ADQUIRIO ASI: TRES DE LOS LOTES POR PERMUTA CELEBRADA CON EDUARDO SUAREZ LOPEZ, CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ Y MARTHA LUCIA HENAO ALDANA POR LA MISMA ESCRITURA 487 CITADA REGISTRADA A LOS FOLIOS 50C-1550240/49/50. ESTOS ADQUIRIERON ASI: PARTE POR ADJUDICACION DERECHOS DE CUOTA EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD SUARCO LTDA ANTES ANTONIO SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 2996 DE 22-12-86 NOTARIA 36 DE BOGOTA REGISTRADA EL 19-01-87 AL FOLIO 50C-469789. LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. ADQUIRIO OTRO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A LA SOCIEDAD JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4228 DE 04-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON LA SOCIEDAD ANTONIO MARIA SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR COMPRA A MARIA INES ACOSTA AREVALO, MARGARITA ACOSTA DE OLARTE, SOLEDAD ACOSTA VDA. DE RAMIREZ, LEONOR ACOSTA DE ARISTIZABAL, MARIA DE JESUS ACOSTA DE GARZON, LUIS ACOSTA AREVALO, ELVIRA ACOSTA DE GUTIERREZ POR ESCRITURA 3446 DE 22-07-70 NOTARIA 10 DE BOGOTA. EL OTRO LOTE ENGLOBADO LO ADQUIRIO LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4192 DE 01-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-09-78 AL FOLIO 50C-469351.- OTRA PARTE EL DE LA DIAGONAL 22 B N. 45-75 POR COMPRA A EDITORIAL COMETA 2000 LIMITADA POR ESCRITURA 433 DEL 25-02-



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

**Certificado generado con el Pin No: 240118809487881119**

**Nro Matrícula: 50C-1758466**

Pagina 2 TURNO: 2024-29507

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:44 AM

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

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

2008 NOTARIA 34 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EMCODI LTDA. POR ESCRITURA 3928 DEL 22-12-2003 NOTARIA 34 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-03-2004 AL FOLIO 50C-1593424. QUE LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. ENGLOBO CUATRO LOTES POR ESCRITURA 487 DE 21-12-98 NOTARIA UNICA DE LA VEGA REGISTRADA EL 14-06-2002 AL FOLIO 50C-1550396 Y ADQUIRIO ASI: TRES DE LOS LOTES POR PERMUTA CELEBRADA CON EDUARDO SUAREZ LOPEZ, CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ Y MARTHA LUCIA HENAO ALDANA POR LA MISMA ESCRITURA 487 CITADA REGISTRADA A LOS FOLIOS 50C-1550248/49/50. ESTOS ADQUIRIERON ASI: PARTE POR ADJUDICACION DERECHOS DE CUOTA EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD SUARCO LTDA ANTES ANTONIO SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR ESCRITURA 2996 DE 22-12-86 NOTARIA 36 DE BOGOTA REGISTRADA EL 19-01-87 AL FOLIO 50C-469789. LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. ADQUIRIO OTRO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A LA SOCIEDAD JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA: "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4228 DE 04-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO JUNTO CON LA SOCIEDAD ANTONIO MARIA SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. POR COMPRA A MARIA INES ACOSTA AREVALO, MARGARITA ACOSTA DE OLARTE, SOLEDAD ACOSTA VDA. DE RAMIREZ, LEONOR ACOSTA DE ARISTIZABAL, MARIA DE JESUS ACOSTA DE GARZON, LUIS ACOSTA AREVALO, ELVIRA ACOSTA DE GUTIERREZ POR ESCRITURA 3446 DE 22-07-70 NOTARIA 10 DE BOGOTA. EL OTRO LOTE ENGLOBADO LO ADQUIRIO LA SOCIEDAD EMCODI LTDA. EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE LUIS SUAREZ RIVADENEIRA E HIJOS LTDA. "JOLSUAREZ LTDA" POR ESCRITURA 4192 DE 01-09-78 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-09-78 AL FOLIO 50C-469351.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
2) AC 22 45 50 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) SIN DIRECCION .

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1593423  
50C - 1593424

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-07-2009 Radicación: 2009-69489

Doc: ESCRITURA 1853 del 07-07-2009 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: CABANDES LTDA.

NIT# 8001684021X

A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-06-2019 Radicación: 2019-47551

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

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240118809487881119**

**Nro Matrícula: 50C-1758466**

Pagina 3 TURNO: 2024-29507

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:44 AM

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

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

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

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-12-2019 Radicación: 2019-105102

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

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-01-2020 Radicación: 2020-714

Doc: ESCRITURA 2324 del 03-12-2019 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,738,023,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION

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

DE: CONSTRUCTORA ANDINA DE CABA/AS LIMITADA (SIGLA CABANDES LTDA) NIT 8001684021

DE: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA

NIT# 9001404290

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE 2 NIT 8300538122**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-02-2023 Radicación: 2023-6651

Doc: ESCRITURA 7372 del 02-12-2022 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE AREA RESTANTE 1000.40 M2

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) NIT. 830.053.812-2**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

**5 -> 2173752LOTE**

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-29448

Fecha: 19-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350



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

**Certificado generado con el Pin No: 240118809487881119**

**Nro Matrícula: 50C-1758466**

Pagina 4 TURNO: 2024-29507

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 09:53:44 AM

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

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

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2020-1745 Fecha: 07-02-2020

SE CORRIGE PERSONAS LEY 1579 DE 2012 ART 59 AUXDE101 C2020-1745

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-5857 Fecha: 30-03-2023

INCLUIDA MATRICULA 50C-2173752 EN MATRICULAS ABIERTAS SEGUN TITULO INSCRITO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111. C2023-5857.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-29507**

**FECHA: 18-01-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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

**INFORMACIÓN GENERAL**

1. CIUDAD: BOGOTÁ FECHA: 10 ENE 2024
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE OCCIDENTE NIT  C.C.: No. 890.300.279-4
3. DEUDOR HIPOTECARIO: PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. NIT  C.C.: No. 901.217.938-4
4. NOMBRE DEL PROYECTO: RESERVA CENTRAL ETAPA 2
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: AC 22 No. 45-50 QUINTA PAREDES
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C-2173752
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S) No. 4809 DE FECHA 7 DE SEPTIEMBRE DE 2023 NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DE BOGOTÁ
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 16.500.000.000
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 35 MESES
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$ 2.500.000.000 CUANTÍA INDETERMINADA:

**CERTIFICACIÓN**

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



VIVIANA NATALY LABRADOR MORENO

C.C. No.

Apoderada Especial

**BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

NIT. 890.300.279-4

ACREEDOR HIPOTECARIO



UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

t: (601) 644 7700

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

Bogotá D.C. 17 de enero de 2024

Señores

**ALCALDIA MAYOR**

**SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT**

**SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA, CONTROL DE VIVIENDA**

Ciudad

ASUNTO:

**COADYUVANCIA**

**Permiso de Ventas Proyecto Reserva Central Etapa 2**

**FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2)**

**FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2**

En nuestra calidad de propietarios de los inmuebles que conforman el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2), ubicados en la AC 22 No. 45-50, localizados en suelo Urbano, de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1758466 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, conformado por un estimado de entre cuarenta (40) y cincuenta y cinco (55) unidades de apartamentos privados tipo no VIS, comercializados en una (1) etapa y sometidos al régimen de propiedad horizontal que se denominará RESERVA CENTRAL ETAPA 2, manifestamos que coadyuamos la solicitud de radicación de documentos para enajenación de inmuebles, presentada por la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. identificada con Nit. 901217938, en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2.

Cordialmente

Firmado digitalmente por Naftali Gómez Acosta  
Fecha: 2024.01.18  
07:19:36 -05'00'

**FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**

C.C. No. 93.389.382 de Ibagué

Representante legal

Alianza Fiduciaria en calidad de Vocera de los Patrimonios Autónomos

FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2)

FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2

Reviso: Naftali Gómez Acosta

Elaboro: Yeni Hoyos

[www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

en caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dra. Ana María Giraldo - Principal y Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) o Alianza Valores: [defensoriaalianzavalores@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzavalores@legalcrc.com) - Teléfono: +60 (1) 6108161 - +60 (1) 6108164 - Dirección: carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá - Pagina Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/> o <https://legalcrc.com/alianza-valores/> para conocer el proceso de quejas de clic al siguiente enlace <https://www.alianza.com.co/defensor-del-consumidor-financiero>

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA**

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

JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO NOTARIO 42 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ certifica:

Que **SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSE** quien se identifico con **C.C. 93389382**

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo indice derecho.



Bogotá D.C 2024-01-19 09:01:25

Cod. Iv5sy

13027-107e33d

**Notaria 42**

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

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

Artículo 3 Resolución 14693 de 2015 SNR

*[Handwritten signature]*

*[Fingerprint]*

**Notario 42**



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4809 =====  
CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE =====  
DE FECHA: SIETE (07) DE SEPTIEMBRE =====  
DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y  
TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. =====

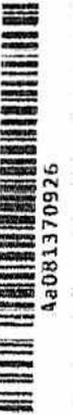
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-2173752. =====  
CÉDULA CATASTRAL: 006208242000000000 Mayor Extensión. =====  
UBICACIÓN DE LOS PREDIOS: URBANO(S) (X) - RURAL(ES) ( ). =====  
INMUEBLE y DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO. UBICADO EN LA CARRERA  
VEINTIDÓS (22) NÚMERO CUARENTA Y CINCO - CINCUENTA (45-50) DE LA  
ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. =====

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR
0129	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA	\$ 2.500'000.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.

LA HIPOTECANTE ===== IDENTIFICACIÓN  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ===== NIT. 860.531.315-3  
COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO  
QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) ===== NIT. 830.053.812-2

EL DEUDOR ===== IDENTIFICACIÓN  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ===== NIT. 860.531.315-3  
COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO RESERVA  
CENTRAL ETAPA 2 ===== NIT. 830.053.812-2



Aa081370926

11231AUQAOLUHA23

06-09-22

cadena: a. de España

**EL ACREEDOR: ===== IDENTIFICACIÓN**  
**BANCO DE OCCIDENTE S.A. ===== NIT. 890.300.279-4**  
=====

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, Distrito Capital, cuyo **NOTARIO ENCARGADO**, es el Doctor **HECTOR FABIO CORTES DIAZ**, de conformidad a la resolución 9277 de fecha 30 de agosto de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la fecha señalada en el encabezado, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: =====

=====

Comparecio(eron) con minucia presentada: **ESMERALDA RONSERIA SÁNCHEZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) **52.077.925** expedida(s) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Suplente de Presidente y por lo tanto como Representante Legal, de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, NIT. **860.531.315-3**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del onco (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali (Valle), autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número tres mil trescientos cincuenta y siete (3357) del dieciséis (16) de junio de mil novecientos ochenta y seis (1.986), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia documento(s) que se anexa(n) al presente instrumento, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE**



**DOS (2)** identificado con el **NIT. 830.053.812-2**; encontrándose debidamente facultado para la suscripción del presente acto, tal y como consta en certificado de existencia y representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento(s) que se adjunta(n) para su protocolización y que en esta escritura se denominará(n) simplemente **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, y nuevamente **ESMERALDA RONSERIA SÁNCHEZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) **52.077.925** expedida(s) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Suplente de Presidente y por lo tanto como Representante Legal, de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali (Valle), autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número tres mil trescientos cincuenta y siete (3357) del dieciséis (16) de junio de mil novecientos ochenta y seis (1.986), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia documento(s) que se anexa(n) al presente instrumento, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2** identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, encontrándose debidamente facultado para la suscripción del presente acto, tal y como consta en certificado de existencia y representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento(s) que se adjunta(n) para su protocolización y que en esta escritura se denominará(n) simplemente **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES)** quien(es) expuso(ieron): =====



Aa079293140

112066AS9GAD9AEA  
09-06-22

=====

**PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.** Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTES (2)** identificado con el NIT. **830.053.812-2** quien en adelante se llamará **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, constituye(n) para garantizar el pago de(los) crédito(s) y las obligaciones que adquiriera **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2** identificado con el NIT. **830.053.812-2**, **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, establecimiento de crédito, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), identificado con NIT. **890.300.279-4**, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **EL BANCO**, sobre el siguiente inmueble que se describe a continuación, cuya descripción, área y linderos fue tomada de la Escritura Pública número siete mil trescientos setenta y dos (7372) del dos (02) de diciembre de veintidós (2022) de la Notaría Setenta y Tres (73) del Circulo de Bogotá D.C., y son los siguientes: = =

=====

LOTE CON ÁREA DE 1202.60 M2 CUYOS LINDEROS SEGÚN PLANO A00 APROBADO POR LA CURADURÍA URBANA NÚMERO TRES (3) DE BOGOTÁ SON: ÁREA TOTAL DE MIL DOSCIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.202.60M2) CONTENIDOS EN LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES: POR EL NORESTE: EN LÍNEA QUEBRADA EN LONGITUD DE CUARENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y



SIETE CENTÍMETROS (42.37M) CON EL LOTE QUE ESTARA OCUPADO POR LA ETAPA 3. POR EL NOROESTE: EN LÍNEA RECTA EN LONGITUD DE TREINTA Y SEIS METROS CON SETENTA CENTÍMETROS (36.70M) CON EL LOTE QUE ESTARA OCUPADO POR LA ETAPA 1 DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1786770. POR EL SURESTE: EN LÍNEA RECTA EN UNA LONGITUD DE TREINTA Y OCHO METROS CON SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS (38.66M) CON LA DIAGONAL VEINTIDÓS A (DG 22A) O AVENIDA DEL FERROCARRIL. POR EL SUROESTE: EN LÍNEA RECTA EN LONGITUD DE VEINTICINCO METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (25.50M) CON EL LOTE NUMERO DIEZ (#10) DE LA MANZANA VEINTICUATRO (24), ANTES MANZANA VEINTISIETE (27). =====

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El referido inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2173752** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro y cédula catastral **006208242000000000 Mayor Extensión.** =====

**PARÁGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO** No obstante la mención de la cabida y linderos del inmueble descrito, se hipoteca y se acepta como cuerpo cierto, incluyendo todas sus mejoras y anexidades, sin reserva y limitación alguna. =====

**PARÁGRAFO TERCERO:** Que dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento constituye queda comprendido no solo el inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento, sino también todas las mejoras, construcciones, instalaciones, edificaciones, dotaciones en general, bienes muebles que por accesión se reputan inmuebles y demás anexidades presentes o futuras, lo mismo que sus seguros o cualquier indemnización a que se tenga derecho, incluidos los frutos, así como los cánones generados por el arrendamiento de los bienes hipotecados de conformidad con los artículos dos mil



Aa081370928

11233AHAAUQAQUQ

06-09-22



Cadena 1 SA 18-39-59-63-6

cuatrocientos cuarenta y cinco (2445) y dos mil cuatrocientos cuarenta y seis (2446) del Código Civil.=====

=====

**SEGUNDO. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Que el inmueble dado en garantía hipotecaria fue adquirido por **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, así: Adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1758466** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro por **CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL** que le realizare **CONSTRUCTORA ANDINA DE CABA/VAS LIMITADA (SIGLA CABANDES LTDA.) Y SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA.**, mediante **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO (2324) del TRES (03) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019) DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS (42) DEL CIRCULO de BOGOTÁ D.C.**, debidamente registrada en la anotación número cuatro (4) del folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1758466**; posteriormente realizo **DESENGLOBE** sobre el inmueble ya citado mediante Escritura Pública número siete mil trescientos setenta y dos (7372) del dos (02) de diciembre de veintidós (2022) de la Notaría Setenta y Tres (73) del Circulo de Bogotá D.C., dando origen al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria no. **50C-2173752** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, el cual es objeto de la presente escritura. =====

**TERCERO. GARANTÍA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD:** Que dicho inmueble no ha sido enajenado en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra libre de censo, hipoteca, embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos civiles, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública, censo, anticresis, cautelares, pleitos pendientes, prohibiciones, lesión enorme, condiciones resolutorias tacitas y/o expresas y en general, de gravámenes, limitaciones al





dominio, y que se obliga a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda. =====

**CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Que el gravamen que **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** otorgan por el presente instrumento público garantiza el cumplimiento del crédito otorgado a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2** identificado con el **NIT. 830.053.812-2** quien(es) se denominará(n) en el presente instrumento público **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES)**, así como cualquier otra obligación pasada, presente o futura a cargo de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, derivada de cualquier operación activa de crédito, independientemente de su naturaleza o denominación, y en general cualquier tipo de obligación que resulte a su cargo. Las obligaciones garantizadas se extenderán a todas las sumas derivadas de dichas obligaciones, sea por concepto de capital, intereses de cualquier tipo, comisiones, honorarios de cualquier clase, impuestos, sanciones, cláusulas penales, seguros, gastos extrajudiciales o judiciales, costas, entre otros, con independencia de la forma como se encuentren instrumentadas estas obligaciones o del hecho que el crédito haya sido otorgado por **EL BANCO** o que éste llegue a ser titular del mismo por cualquier medio legal o convencional. Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida, garantiza sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, las obligaciones de que trata esta cláusula hasta su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas; sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones nuevas, en el caso de que **EL BANCO** resuelva concederlas, es entendido que no se extingue la



11234QUAIIA5AUACA

06-09-22

  
cadena s.a. 02.830.053.812

hipoteca por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas. =====

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las obligaciones garantizadas podrán estar pactadas en UNIDADES DE VALOR REAL (UVR) o moneda legal. =====

**QUINTO: VALOR FISCAL:** El compareciente manifiesta que, para efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de **DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.500'000.000,00 M/CTE.)**, ya que la garantía es abierta y sin límite en su cuantía. Con la presente escritura se protocoliza carta de aprobación del crédito otorgado por **EL BANCO**. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002, **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** certifican que a la fecha no han recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca; es decir, que el desembolso es cero (0). =====

**PARÁGRAFO:** La entrega del(los) préstamo(s) futuro(s) se hará(n) de acuerdo con las disponibilidades de flujos de caja que tenga **EL BANCO** y el(los) contrato(s) de mutuo constará(n) en el(los) documento(s) que contenga(n) la(s) obligación(es). =====

**SEXTO. LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:** Que la ciudad de Bogotá o el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar donde se encuentre ubicado el bien, son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores. =====

**SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO:** **EL BANCO** podrá declarar extinguido o insubsistente el(los) plazo(s) y/o toda(s) la(s) obligación(es) a cargo de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, y en consecuencia exigir de inmediato el pago de la totalidad de ellas, con intereses





corrientes y moratorios, accesorios, costas, gastos y honorarios judicial(es) o extrajudicial(es), en los casos a que hubiere lugar, en cualquiera de los eventos que siguen, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno: =====

1. Si **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** no atienden o incumplen las obligaciones que contraen según esta escritura, o las que contraigan conjunta o separadamente a favor de **EL BANCO**, de acuerdo con los documentos o títulos valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización, seguros o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos. **EL BANCO** podrá hacer uso de esta facultad, aun cuando el incumplimiento se refiera a una sola de las obligaciones, por cuanto ello implicará la exigibilidad anticipada de las demás. =====

2. Si el inmueble hipotecado sufriere desmejora o deprecio, de conformidad con el informe que presente un perito designado por **EL BANCO** para el efecto, en forma tal que ya no preste suficiente garantía a este último y **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** no ofrecieren una garantía suficiente a satisfacción de **EL BANCO**, o no hiciera un abono a las obligaciones para que su saldo quedare ampliamente respaldado con esta hipoteca. =====

3. Si **EL BANCO** encuentra inexactitudes, reticencias, imprecisiones o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen, o el otorgamiento del crédito. =====

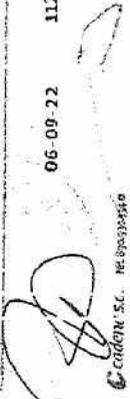
4. Concordato, concurso de acreedores o liquidación voluntaria u obligatoria de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**. =====

5. Insolvencia de cualquiera de los otorgantes de este instrumento o la verificación de cualquier hecho que coloque a alguno de éstos en circunstancias que dificulten y/o imposibiliten el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**, a juicio de éste. =====

6. Si el inmueble hipotecado es perseguido judicialmente por terceros, en



11235ACQUAH-HASA  
06-09-22



Cadena S.C. No. 8933456

ejercicio de cualquier acción legal o de cualquier otra naturaleza, incluyendo aquellas que impliquen medidas cautelares. =====

7. Si **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** perdiere la titularidad, dominio o posesión del bien hipotecado por cualquier medio o el mismo es gravado en todo o en parte, sin previo aviso y aceptación por escrito de **EL BANCO**. =====

8. Si las respectivas autoridades no otorgan o revocan las licencias requeridas para el desarrollo del proyecto inmobiliario objeto de financiación. = = =

9. Cuando **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** llegaren a ser (i) vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación o proceso por narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, extinción de dominio (ii) incluidos en 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) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. =====

10. En caso de expropiación del bien hipotecado, decretada por el Estado, por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, **EL BANCO** podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** por medio del presente instrumento, autoriza(n) a la Entidad Pública adquirente para que, si **EL BANCO** opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. **EL BANCO** podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. =====

11. Disolución, liquidación, del otorgante de este instrumento o de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES)**. =====

12. El incumplimiento por parte de cualquiera de los otorgantes de este





instrumento de las condiciones pactadas en el contrato de fiducia o encargo fiduciario a través del cual se administre gestione o ejecute cualquier proyecto de construcción financiado por **EL BANCO** o si dichos contratos se llegaren a terminar, resolver o son declarados nulos, en todo o en parte, por cualquier causa. =====

13. La destinación parcial o total de los recursos desembolsados por **EL BANCO** a fines distintos de aquellos que se tuvieron en cuenta al momento de la aprobación de cualquier operación activa de crédito. =====

14. Si **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, omite(n) la solicitud o presentación de la certificación a que se refiere el parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 o la que hiciere sus veces o si enajena al contado alguna de las unidades del proyecto financiado y no transfiere los recursos correspondientes a la prorrata que recae sobre dicha unidad habitacional a **EL BANCO**, dentro de los cinco (05) días siguientes a su recibo. =====

15. Si **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** no contrata(n) el seguro o póliza todo riesgo que ampare el inmuebles hipotecado, junto con sus construcciones, o no la renueve oportunamente o si se produce la terminación de la misma por cualquier causa; Si una vez terminados los inmuebles **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, no contratara(n) la póliza de incendio y terremoto sobre los inmuebles resultantes del desarrollo del proyecto, la cual estará vigente durante el tiempo de la obligación que tengan **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**. = =

16. En el evento de que **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, no entreguen a **EL BANCO** los estados financieros o cualquier otra información actualizada, cuando éste los requiera. =====

17. La admisión y/o declaratoria de cualquiera de los otorgantes de este instrumento o de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES)**, en cualquier proceso o trámite de



11231A5AQAUOH1A7A

06-09-22



índole concursal y/o liquidatorio, sea de manera obligatoria o voluntaria. =====

18. Giro de cheques sin provisión de fondos o que sean devueltos por causales imputables a **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**. =====

19. El incumplimiento de cualquier disposición contenida en este contrato o en cualquier otro celebrado o que se llegare a celebrar con **EL BANCO**. =====

20. Cuando cualquiera de los documentos o contratos suscritos por **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** se resuelva, termine o declare nulo, en todo o en parte, por cualquier causa. =====

21. Si **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** omiten incluir en los contratos de promesa de compraventa, la obligación a cargo del comprador(es), para que en el evento en que la adquisición de la unidad la financie otro establecimiento de crédito, se instruya a dicha entidad financiera para que el producto del crédito sea desembolsado directamente a **EL BANCO**. =

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de presentarse alguno de los eventos mencionados en la presente cláusula, el plazo de todas las obligaciones de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** a favor de **EL BANCO**, se extingue y, en consecuencia, **EL BANCO** puede exigir inmediatamente el pago. =====

**OCTAVO. CESIÓN DEL CRÉDITO Y DE LA GARANTÍA:** Que **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) Y EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** aceptan desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la Ley y sin necesidad de notificación alguna en cuanto la Ley lo permita, la cesión, endoso o traspaso que **EL BANCO** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la



garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro todo riesgo y de las correspondientes a incendio y terremoto de las unidades habitacionales resultantes del proyecto. =====

**NOVENO. VIGENCIA:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras existan obligaciones a cargo de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) o HIPOTECANTE(S)**, y a favor de **EL BANCO**. Sin embargo, **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) o HIPOTECANTE(S)**, tendrán derecho a que se cancele la hipoteca siempre que las obligaciones garantizadas se encuentren a paz y salvo por todo concepto y se realice la respectiva solicitud por escrito. En todo caso, la hipoteca sólo se extinguirá mediante cancelación expresa y por escrito por parte de **EL BANCO**. =====

**DÉCIMO CONVENIO:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **EL BANCO**, estará obligado con **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** a la entrega de sumas de dinero en el desarrollo de contratos de mutuo, ni la promesa de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**. En desarrollo de lo anterior **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** reconocen expresamente que **EL BANCO** no estará obligado a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, **EL BANCO** conoce de hechos sucedidos antes o después de la aprobación, los cuales hubieren impedido otorgar el crédito, podrá darlo por desistido. =====

**DÉCIMO PRIMERO. COSTAS Y GASTOS JUDICIALES:** Que serán de cargo de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, el valor de las



Aa081370932

11232aCASAOAQUHA

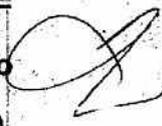
06-09-22



costas y gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar; agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de **EL BANCO** promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo de(los) crédito(s); seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **EL BANCO** por incumplimiento de sus obligaciones; los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un certificado de tradición y libertad que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido. =====

**PARÁGRAFO:** Que **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** se obligan a pagar a **EL BANCO** todos los gastos que se generen, desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro, tales como: La totalidad de impuesto de timbre, de conformidad con la Ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por **EL BANCO**, entre otros. =====

**DÉCIMO SEGUNDO. CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN:** **EL BANCO**, desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Once (11) de la Circular Externa de la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera No. 085 del 29 de diciembre de 2000, siempre y cuando se haya cancelado a **EL BANCO** la prorrata correspondiente y **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** hayan cumplido todas las obligaciones para con **EL BANCO**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito. =====

**DÉCIMO TERCERO. SEGUROS:** Que **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** se obligan a contratar en favor de **EL BANCO**, 



un seguro todo riesgo en construcción, cuando sea el caso, por el inmueble hipotecado, en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de **EL BANCO** por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones: El seguro de todo riesgo en construcción se tomará por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale **EL BANCO**, todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por **EL BANCO**, o individualmente tomados según sea el caso, para que, en el evento de siniestro, el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a **EL(LOS) DEUDORES y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** o a quien establezca la Ley. Sobre este punto, se aplicará además el Artículo 1101 del Código del Comercio. Así mismo **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, deberán contratar una póliza de incendio y terremoto, una vez sea culminada la vigencia de la póliza todo riesgo constructor, sobre las unidades que se encuentren construidas, terminadas y sobre las cuales no se haya cancelado la prorrata correspondiente. =====

**PARÁGRAFO:** **EL BANCO** queda autorizado para tomar, renovar o pagar el valor de las primas de las pólizas mencionadas en caso de que **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** no lo hiciera(n). En caso de que **EL BANCO** no ejerza esta facultad, no está obligado a notificar a **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, pues es entendido que la obligación de mantener asegurado el inmueble es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **EL BANCO**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. Los valores asumidos por **EL BANCO** harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca,



Aa081370933

11233A19GASQAUC

06-09-22



cadena S.A. Aa081370933

autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** a **EL BANCO**, para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias de **EL BANCO** en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que **EL BANCO** registre un crédito a favor de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, a la tasa vigente para esa línea de crédito, por el valor de las primas correspondientes, o que **EL BANCO** llegare a cargar el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** se obligan a reembolsar a **EL BANCO** las cantidades que por dicha causa haya erogado, más los intereses moratorios que se hubieren causado, a la tasa máxima legal permitida. No obstante, lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** asegurar el inmueble contra los riesgos exigidos y mantener vigentes las pólizas, sin que pueda responsabilizarse a **EL BANCO** porque esto no se cumpliera. **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** autorizan a **EL BANCO** para actualizar el avalúo realizado sobre el inmueble descrito en la cláusula primera, y para cargar el valor correspondiente a la cuenta corriente o cualquier otro depósito que aparezca registrado a nombre de **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**.=====

**DECIMO CUARTO. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA Y LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR:** Para la legalización del crédito otorgado a **EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES) y/o EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, se obliga(n) a entregar en el domicilio de **EL BANCO**, donde este designe o en las oficinas principales de **EL BANCO** de la ciudad donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de la garantía, como previo e indispensable requisito para el

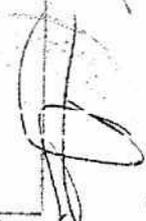


perfeccionamiento del crédito o créditos que **EL BANCO** les vaya a conceder, la primera copia de la escritura pública de hipoteca, que presta mérito ejecutivo para exigir la(s) obligación(es) a favor de **EL BANCO**, debidamente registrada dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de su constitución, un certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de garantía, donde se encuentre inscrita la hipoteca y el formulario de calificación. La primera copia de la escritura deberá contener la constancia notarial de prestar mérito para ejercer judicialmente o de cualquier otro modo, los derechos que como acreedor hipotecario le correspondan y estar debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de un plazo no mayor a noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento de este instrumento.=====

**DÉCIMO QUINTO. COPIA DE ESTA ESCRITURA CON MÉRITO EJECUTIVO:**  
**EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **EL BANCO** para que, en su nombre y representación, otorgue la escritura pública de solicitud de expedición de copia sustitutiva de la primera copia de esta escritura, con la constancia de que presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella constan, en el caso de que ocurra la pérdida o destrucción o en cualquier otro caso que se requiera. Todo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y en el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, o las normas que las modifiquen o sustituyan.  
**DÉCIMO SEXTO:** Para efectos de los trámites de insolvencia en que se encuentre incurso **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES)**, de conformidad con la Ley 1116 de 2006, sus decretos reglamentarios y demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, la Partes acuerdan que a la presente hipoteca le aplicará lo establecido en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013, el Decreto 1835 de 2015 y, en general, las demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. =====



11234QUAHASADA  
06-09-22



Presente: **MONICA BRIYIDT CORTES ALAYON**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **1.018.447.120** expedida en la ciudad de Bogotá D.C., y dijo: Que en su carácter de Apoderado(a) Especial de **BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 890.300.279-4**; establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, lo cual acredita con certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y poder (general/especial) contenido en la Escritura Pública número novecientos treinta y dos (0932) de fecha once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023) de la Notaria Veintitrés (23) del Circulo de Bogotá D.C., y su respectiva nota de vigencia, que presenta para su protocolización, acepta para **EL BANCO** el presente acto, y el contrato de hipoteca en el contenido. =====

=====

Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. =====

=====

**HASTA AQUÍ MINUTA PRESENTADA.**

=====

**NOTA:** Para dar cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 188 del 12 de febrero de 2013, proferido por el Ministerio de Justicia y del Derecho y la Resolución 387 de fecha 23 de Enero de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a este instrumento sin costo alguno la comunicación sobre el monto de crédito otorgado por **LA ACREEDORA EL BANCO DE OCCIDENTE S.A., NIT. 890.300.279-4**, que es de **DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.500'000.000,00 M/CTE.)**. =====

=====



**DECLARACIONES SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:**

LA NOTARIA hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003 por medio de la cual se modifica el artículo 1º y el párrafo 2º del artículo 4º, NO indagó a LA PARTE DEUDORA por ser Persona Jurídica. =====

**SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:**

- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2023 (EN MAYOR EXTENSIÓN) =====

FORMULARIO NÚMERO: 2023001041819965143 =====

DIRECCIÓN: AC 22 45 50 =====

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C01758466 =====

AUTOAVALÚO: \$ 7.692.073.000 =====

PRESENTADO CON PAGO EN EL BANCO: BANCOLOMBIA S.A. =====

FECHA PAGO: 15-05-2023 =====

- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL, EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. =====

PIN DE SEGURIDAD: 11AAFBBIJMIICX =====

DIRECCIÓN: CARRERA 22 #45 50 =====

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-2173752 =====

CÉDULA CATASTRAL: SIN =====

Chip: 00000978313 =====

Fecha de expedición: 18-07-2023 =====

Fecha de vencimiento: 16-10-2023 =====

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION =====



06-09-22 11235AQQUAT1aQASA

Consecutivo No: 2303453 =====

=====

- Se protocoliza Certificado de Tradición y Libertad expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro. =====

=====

**CONSTANCIAS NOTARIALES:**

**(Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1970):** La Notaria responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. =====

**(Artículos 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970):** Se advirtió a él(la,ios,ias) otorgante(s) de ésta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria NO asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de él(la,los,las) otorgante(s) y de la Notaria. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. La suscrita Notaria advierte a las partes que conocen el contenido del artículo 90 del estatuto tributario modificado por la ley 1943 de 2018 y que conocen sus consecuencias.==

=====

**IMPUESTO DE IVA:** De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ 1.585.252 por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) sobre los derechos notariales. =====

=====





ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4809 ===  
CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE =====  
DE FECHA: SIETE (07) DE SEPTIEMBRE =====  
DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y  
TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. =====

**NOTAS DE ADVERTENCIA:**

**PRIMERA.** De conformidad con el artículo 32 del Decreto 1250 de 1970, la hipoteca solo podrá inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes de su otorgamiento. Que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. =====

**SEGUNDA.** Se advierte a él(la,los,las) otorgante(s), que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. =====

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:**

Leído el presente instrumento público por él(la,los,las) otorgante(s) y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro del término establecido, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con el suscrito Notario Encargado, quien en esta forma lo autoriza. =====

La presente escritura pública se elaboró en las hojas de papel notarial números: =  
Aa081370926, Aa079293140, Aa081370928, Aa081370929, Aa081370930,  
Aa081370931, Aa081370932, Aa081370933, Aa081370934, Aa081370935,  
Aa081370936, Aa081370937. =====



1123145404042a

06-09-22

DERECHOS NOTARIALES \$ 7.524.856

SUPERINTENDENCIA \$ 39.800

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 39.800

IMPUESTO AL TIMBRE \$ 30.467.400

RESOLUCIÓN 0387 DE FECHA 23 DE ENERO DE 2023 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

**LA HIPOTECANTE - DEUDOR:**

*[Handwritten signature and circular notary stamp]*

**ESMERALDA RONSERIA SÁNCHEZ**

C.C. 52.047.975 *[Handwritten]*

TELÉFONO:

DIRECCIÓN:

CORREO ELECTRÓNICO:

Quien(enes) actúa(n) en nombre y representación en su calidad de Suplente de Presidente y por lo tanto como Representante Legal de la sociedad denominada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** NIT. 860.531.315-3

Como Vocera del Patrimonio Autonomo **FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2)** NIT. 830.053.812-2

También obra como Vocera del Patrimonio Autonomo **FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2** NIT. 830.053.812-2

Firma autorizada fuera del despacho notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2015 que sustituyó el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983)



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4809 ===  
CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE =====

DE FECHA: SIETE (07) DE SEPTIEMBRE -----

DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y  
TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. =====

EL ACREEDOR HIPOTECARIO

*monica Cortes*  
MONICA BRIVDT CORTÉS ALAYON

C.C. No. 1018447120

TELÉFONO: 7462250 ext (832)

DIRECCIÓN: CLA 13 NO 26 -45 ED COLOMBIANA

CORREO ELECTRÓNICO: *mcortes@bancoccidente.com.co*

Actuando en nombre y representación en su calidad de Apoderado(a) Especial  
del BANCO DE OCCIDENTE S.A. ===== NIT. 890.300.279-4

Firma autorizada fuera del despacho notarial (Artículo 2.2.6 y 2.1.5 del Decreto  
1069 de 2015 que sustituyó el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983).



HECTOR FABIO CORTES DIAZ

NOTARIO(A) SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ENCARGADO(A)



Aa081370937

112328EASQAQUHA

06-09-22

**ESPACIO EN BLANCO**

**PRIMERA (1) COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO (4809) DE FECHA (07) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO (2023) TOMADA DE SU ORIGINAL, CONFORME AL ARTICULO 41 DECRETO 2148 DE 1983.**

**QUE SE EXPIDE EN BOGOTÁ A LOS (13) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) EN (63) FOLIOS ÚTILES.**

**LA PRESENTE COPIA DE EXPIDE CON DESTINO A:**

**ACREEDOR BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

**fin**



**SALVADOR ALBEIRO AYA RODRÍGUEZ.**

**NOTARIO SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ (E).**

**TERCERA (3) COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO (4809) DE FECHA (07) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO (2023) TOMADA DE SU ORIGINAL, CONFORME AL ARTICULO 41 DECRETO 2148 DE 1983.**

**QUE SE EXPIDE EN BOGOTÁ A LOS (13) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) EN (13) FOLIOS ÚTILES.**

**LA PRESENTE COPIA DE EXPIDE CON DESTINO A:**

**OFICINA DE REGISTRO**

*FWL*



**SALVADOR ALBEIRO AYA RODRIGUEZ.**

**NOTARIO SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ (E).**



República de Colombia



7020

*Colombia*  
*1991*

PRIMERA (1ª) COPIA CON MERITO EJECUTIVO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (#2.324) DE FECHA TRES (03) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2.019)

ACTO: CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2).

CALLE 85 # 14-53  
PBX 6111321 FAX: 6105108  
e-mail: info@notaria42.org

Juan Carlos Vargas Jaramillo  
Notario



# República de Colombia



Ca344770394

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: #2.324  
DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO

FECHA DE OTORGAMIENTO:  
TRES (3) DE DICIEMBRE  
DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019)

\*\*\*\*\*

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
CÓDIGO 1100100042

\*\*\*\*\*

CLASE DE ACTO O CONTRATO: (CÓDIGO REGISTRAL 128) CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

OTORGANTES: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO -LTDA., CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LIMITADA (sigla CABANDES LTDA.) y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2)

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: GLOBO DE TERRENO FORMADO POR EL ENGLOBE DE LOS LOTES #11 y 12 y #13 y 14 DE LA URBANIZACIÓN LUISITA, UBICADO EN LA AVENIDA CALLE 22 #45-50 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1758466

CÉDULA CATASTRAL: 006208242000000000

CHIP: AAA02110SXR

\*\*\*\*\*

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, cuyo Notario Titular es JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO, en esta fecha se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Por una parte,  
1. JOSÉ RONALD ROBERTO SUÁREZ ENCISO, quien se identificó con la cédula



A3062083887



Ca344770394



República de Colombia

Modelo notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

de ciudadanía número 19.059.218 expedida en Bogotá D.C. y dijo ser mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C. y declaró que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad denominada **SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA.**, identificada con NIT **900.140.429-0**, registrada con matrícula mercantil número 01672330, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por escritura pública número diecisiete mil cuatrocientos diez (#17.410) del doce (12) de diciembre de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de Bogotá, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta de Socios, según acredita con la copia auténtica del Acta número veinticinco (#25) correspondiente a la reunión extraordinaria celebrada el día nueve (9) de julio de dos mil diecinueve (2019) que también anexa para su protocolización; y —————

2. **MARTHA LUCÍA HENAO ALDANA**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 37.942.494 expedida en Socorro (Santander) y dijo ser mayor de edad y domiciliada en Bogotá D.C. y declaró que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en su calidad de Suplente del Gerente y Representante Legal de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LIMITADA** (sigla **CABANDES LTDA.**), identificada con NIT **800.168.402-1**, registrada con matrícula mercantil número 00499745, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por escritura pública número setecientos noventa y nueve (#799) del veinte (20) de abril de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) del Circulo de Bogotá, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización, debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta de Socios, según acredita con la copia auténtica del Acta número cuarenta y nueve (#49) correspondiente a la reunión extraordinaria celebrada el día dos (2) de julio de dos mil diecinueve (2019) que también anexa para su protocolización; —————

Sociedades que en delante de manera conjunta y para los efectos de este contrato se denominarán como **LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES**. —————



# República de Colombia



Ca344770393

Por otra parte, GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá D.C, quien en su calidad de Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad de servicios financieros identificada con NIT 860.531.315-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría DÉCIMO (10ª) del Círculo de Cali, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá que en copia autenticada anexa para su protocolización, sociedad que en adelante se denominará ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA, manifestaron que celebran el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN para la constitución del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2), el cual para todos los efectos se identificará con NIT P.A. 830.053.812-2. y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables

### PRIMERA: DEFINICIONES.

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

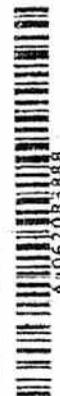
Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia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

1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del comercio notarial



A062083888

Ca344770393



10-08-19

FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2). \_\_\_\_\_

2. FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. \_\_\_\_\_

3. FIDEICOMITENTES: Son las sociedades SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA y CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LTDA. - CABANDES LTDA., de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde a la siguiente: \_\_\_\_\_

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN
SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA	61,23%
CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LTDA	38,77%

4. BENEFICIARIOS: Son LOS FIDEICOMITENTES en los mismos porcentajes de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, quienes así mismo serán registrados en EL FIDEICOMISO. \_\_\_\_\_

5. COMITÉ FIDUCIARIO: En caso de que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante. \_\_\_\_\_

#### CLÁUSULA SEGUNDA: MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES.

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

#### CLÁUSULA TERCERA: NATURALEZA DEL CONTRATO.

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un Patrimonio Autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de Patrimonio Autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por LOS FIDEICOMITENTES para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. \_\_\_\_\_

#### CLAUSULA CUARTA:



# República de Colombia



Ca344770392

## DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

**4.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, 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. \_\_\_\_\_

Igualmente, declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. \_\_\_\_\_

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley. \_\_\_\_\_

**4.3. CAPACIDAD:** LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución. \_\_\_\_\_

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus \_\_\_\_\_



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa062083889



Ca344770392



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

obligaciones en desarrollo del presente contrato. \_\_\_\_\_

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obligan o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento. \_\_\_\_\_

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

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

**4.8. PROPIEDAD:** LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato. \_\_\_\_\_

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

**4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indican que conocen quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conocen las



funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que les han suministrado información relacionada con los derechos que como clientes tienen para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA QUINTA: OBJETO DEL CONTRATO.**

Consiste en: \_\_\_\_\_

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que LA FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin. \_\_\_\_\_
2. Que ALIANZA como vocera de dicho Patrimonio Autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito LOS FIDEICOMITENTES o el COMITÉ FIDUCIARIO le impartan y que sean aprobadas por LA FIDUCIARIA. \_\_\_\_\_
3. Que eventualmente ALIANZA reciba recursos para el FIDEICOMISO y los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_
4. Que eventualmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO suscriba hipoteca sobre el inmueble del FIDEICOMISO para garantizar obligaciones de los mismos FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA-SEXTA: CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.**

LOS FIDEICOMITENTES transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de ALIANZA, para la Conformación del Patrimonio Autónomo la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) moneda legal colombiana.

Adicionalmente, LOS FIDEICOMITENTES transfieren a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de ALIANZA, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, quien bajo el mismo título así adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio que tienen y la posesión real y material que

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, certificaciones y documentos del archino notarial



Aa062083890



Ca344770391



ejercen sobre un predio urbano formado por el ENGLOBE de (i) los lotes números once y doce (#11 y 12) y (ii) los lotes números trece y catorce (#13 y 14) de la **Urbanización Luisita**, ubicado en la **Avenida Calle Veintidós número Cuarenta y Cinco - Cincuenta (AC 22 #45-50)** de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1758466**, con la cédula catastral **006208242000000000** y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP **AAA0211OSXR**, que tiene un área aproximada de dos mil doscientos tres metros cuadrados (**2.203,00 M<sup>2</sup>**) y que se está comprendido dentro de los siguientes linderos: —————

**POR EL NORESTE:** En línea quebrada de longitud de cuarenta y un metros con cincuenta centímetros (41,50 m) con la Carrera Cuarenta y Siete (Kr 47) y esquina con la Diagonal Veintidós A (Dg 22A) o Avenida del Ferrocarril; —————

**POR EL NOROESTE:** En línea recta en longitud de sesenta y dos metros (62,00 m) con los lotes uno, dos, tres y cuatro (1, 2, 3 y 4) de la Manzana Veinticuatro (24), antes Manzana Veintisiete (27); —————

**POR EL SURESTE:** En línea recta en una longitud de cincuenta y cinco metros con setenta y cuatro centímetros (55,74 m) con la Diagonal Veintidós A (Dg 22A) o Avenida del Ferrocarril. —————

**POR EL SUROESTE:** En línea recta en longitud de veinticinco metros con cincuenta centímetros (25,50 m) con el lote número diez (#10) de la Manzana Veinticuatro (24), antes Manzana Veintisiete (27). —————

**PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.-** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la transferencia del referido inmueble se hace como de cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes. —————

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá



Ca344770390



Notaría Pública de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a LA FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo. —

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

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

**CLÁUSULA SÉPTIMA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.**

**LOS FIDEICOMITENTES** adquirieron el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera: —

- 7.1. Inicialmente, la sociedad **CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LIMITADA** (sigla **CABANDES LTDA.**) adquirió el predio que se identificaba con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1593423**, por compra hecha a la sociedad **EMCODI LTDA.**, según consta en la escritura pública número tres mil novecientos veintisiete (**#3.927**) del veintidós (22) de diciembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Treinta y Cuatro (34) del Circulo de Bogotá, debidamente registrada. —

- 7.2. Después, la sociedad **SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA.**



Aa062083891

Ca344770390



adquirió el predio que se identificaba con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1593424, por compra hecha a la sociedad EDITORIAL COMETA 2000 LTDA., según consta en la escritura pública número cuatrocientos treinta y tres (#433) del veinticinco (25) de febrero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Treinta y Cuatro (34) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada. \_\_\_\_\_

7.3. Finalmente, la sociedad CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LIMITADA (sigla CABANDES LTDA.) y la sociedad SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA. Procedieron a ENGLOBAR esos dos (2) inmuebles, en los términos de la escritura pública número mil ochocientos cincuenta y tres (#1.853) del siete (7) de julio de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá, dando lugar así a la formación del globo de terreno que es objeto del presente contrato y al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1758466. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES,  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.**

LOS FIDEICOMITENTES declaran que poseen real y materialmente el inmueble objeto de esta transferencia, que no lo han enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantizan que poseen el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y, en general, de cualquier limitación de dominio. \_\_\_\_\_

LOS FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que LOS FIDEICOMITENTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que

|| llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos. \_\_\_\_\_



# República de Colombia



Ca344770389

Aa052083892

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si en el bien fideicomitado llegaren a realizarse mejoras, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a responder por ellas ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO.** LOS FIDEICOMITENTES transfieren el inmueble objeto de la presente transferencia a título de fiducia mercantil, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. LOS FIDEICOMITENTES igualmente, transfieren el inmueble en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO: PLUSVALÍA.-** Como en la anotación número dos (#2) del folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1758466 aparece inscrito el Oficio 19EE28180 emitido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital - UAECD el once (11) de junio de dos mil diecinueve (2019), mediante el cual se comunica la liquidación del efecto Plusvalía sobre éste y otros inmuebles conforme a la Resolución número mil seiscientos setenta y uno (#1.671) del cinco (5) de diciembre de dos mil trece (2013), se anexa fotocopia autenticada de su recibo de pago número 0000000129 por valor de CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS (\$187'808.000) moneda legal colombiana, con sello de RECIBIDO CON PAGO del BANCO DAVIVIENDA, del veintinueve (29) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

### CLÁUSULA NOVENA: PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Los bienes que conforman este Patrimonio Autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las



República de Colombia

Hoja 1, notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



Aa062083892

Ca344770389



10-08-19

10674 DMACFDFFD H

obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de LA FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de LA FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de LA FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente Patrimonio Autónomo. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DECIMA: CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES.**

La custodia y tenencia del mueble transferido al FIDEICOMISO en virtud de la celebración del presente contrato, es ostentada por LOS FIDEICOMITENTES, en virtud del contrato suscrito por ellos y LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en esta misma fecha. LOS FIDEICOMITENTES están autorizados para designar un tercero que ostente la custodia y tenencia del inmueble, con quien LA FIDUCIARIA suscribirá el correspondiente contrato de comodato. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: INSTRUCCIONES.**

En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación: \_\_\_\_\_

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos. \_\_\_\_\_
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que LOS FIDEICOMITENTES o que EL COMITÉ FIDUCIARIO le indiquen por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato. \_\_\_\_\_
3. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. \_\_\_\_\_
4. Acatar las instrucciones Irrevocables de LOS FIDEICOMITENTES o del COMITÉ FIDUCIARIO que le sean impartidas, previa aprobación de las mismas por LA FIDUCIARIA. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**



# República de Colombia



Ca344770388

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

1. Recibir de LOS FIDEICOMITENTES las sumas de dinero que estos transfieran a título de fiducia mercantil. \_\_\_\_\_
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición de LOS FIDEICOMITENTES mediante su publicación en la página web de LA FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). \_\_\_\_\_
3. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para tales efectos. \_\_\_\_\_
4. Mantener los bienes del Patrimonio Autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. \_\_\_\_\_
5. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por LOS FIDEICOMITENTES de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que serán LOS FIDEICOMITENTES quienes ejerzan la custodia y tenencia del inmueble fideicomitado, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES. En consecuencia, el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto los hará responsables de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, LOS FIDEICOMITENTES serán responsables por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitados. \_\_\_\_\_
6. Contratar, conforme a las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO. \_\_\_\_\_
7. Pedir instrucciones a LOS FIDEICOMITENTES, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando LA FIDUCIARIA haga



Aa062083893

Ca344770388



# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.



uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de LOS FIDEICOMITENTES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. \_\_\_\_\_

8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera en ejercicio del derecho de petición, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES en el desarrollo del mismo. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. \_\_\_\_\_
9. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a LA FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO. \_\_\_\_\_
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES, 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) \_\_\_\_\_



# República de Colombia



Ca344770387

Aa062083894

11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil. \_\_\_\_\_

12. Cobrar la comisión a que tiene derecho. \_\_\_\_\_

13. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co). \_\_\_\_\_

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, LOS FIDEICOMITENTES deberán: \_\_\_\_\_

- Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea. \_\_\_\_\_
- Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por LOS FIDEICOMITENTES y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia LOS FIDEICOMITENTES reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** La realización de giros mediante la radicación de instrucciones de giro en las instalaciones de la fiduciaria, implicará una renegociación de las tarifas de comisiones fiduciarias establecidas por ALIANZA. \_\_\_\_\_

### CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: DERECHOS DE ALIANZA.

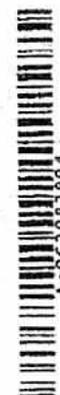
Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitados, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración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

**ALIANZA** se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en \_\_\_\_\_



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones, y documentos del archivo notarial.



Aa062083894

Ca344770387



calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO \_\_\_\_\_

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

#### CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA:

##### OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

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

1. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el Patrimonio Autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones. \_\_\_\_\_
2. Pagar oportunamente la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato. \_\_\_\_\_
3. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este contrato. \_\_\_\_\_
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos. \_\_\_\_\_
5. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, 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, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que 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 a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y



Ca344770386

Aa062083895

retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente. \_\_\_\_\_

6. LOS FIDEICOMITENTES, cualquiera de ellos a su elección, serán los obligados a presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitado por cada uno de ellos y a realizar su correspondiente pago. \_\_\_\_\_
7. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos. \_\_\_\_\_
8. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron EL FIDEICOMISO en donde conste que EL FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación EL FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato. \_\_\_\_\_
9. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes. \_\_\_\_\_

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.

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

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



Aa062083895

Ca344770386



10-09-18



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

complementen. \_\_\_\_\_

### CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES, en las siguientes proporciones: \_\_\_\_\_

SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA.	61,23%
CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LIMITADA (sigla CABANDES LTDA.)	38,77%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

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

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

En todo caso, queda entendido que ALIANZA se reserva el derecho a oponerse a la



# República de Colombia



Ca344770385

vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES. —  
 La cesión de los derechos que lleve a cabo uno cualquiera de  
 LOS FIDEICOMITENTES requerirá la previa autorización de los demás  
 FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: REMUNERACIÓN.

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a la suma de VEINTIDÓS MILLONES TREINTA Y UN MIL DIECISEIS PESOS (\$22'031.016) moneda legal colombiana, la cual será pagada por LOS FIDEICOMITENTES y se deriva de: \_\_\_\_\_

1. Por labores de estructuración del presente contrato, una suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 smlmv), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil. \_\_\_\_\_
2. Mensualmente, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv), pagadero mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato. \_\_\_\_\_
3. Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv), esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA. \_\_\_\_\_
4. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente un salario mínimo legal mensual vigente (1 smlmv), Vicepresidente cero punto siete salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.7 smlmv), Gerente o Director de Negocios cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 smlmv). Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre LOS FIDEICOMITENTES y ALIANZA. \_\_\_\_\_



Ca344770385



Ca344770385



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificado y documentos del registro notarial

5. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de LA FIDUCIARIA equivalente a una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Es entendido que LA FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
6. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración. \_\_\_\_\_
7. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición de LOS FIDEICOMITENTES mediante su publicación en la página web de LA FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). \_\_\_\_\_

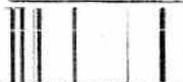
**CONSIDERACIONES ESPECIALES:** \_\_\_\_\_

- LA COMISIÓN FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por LA FIDUCIARIA directamente de los recursos del Patrimonio Autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. \_\_\_\_\_
- Las comisiones fiducianarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente. \_\_\_\_\_
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor. \_\_\_\_\_
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes. \_\_\_\_\_

ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de LOS FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, LA FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a





# República de Colombia



C#344770384



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificación y documentos del archivo notarial

cualquiera LOS FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES de esta manera será, a discreción del FIDEICOMITENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación.

**PARÁGRAFO TERCERO:** LOS FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato, autorizan a LA FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico dalmonacid@moyua.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se comprometen a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que les permitan acceder a la factura que les sea radicada en la mencionada cuenta de correo electrónico.

### CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: GASTOS Y COSTOS.

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

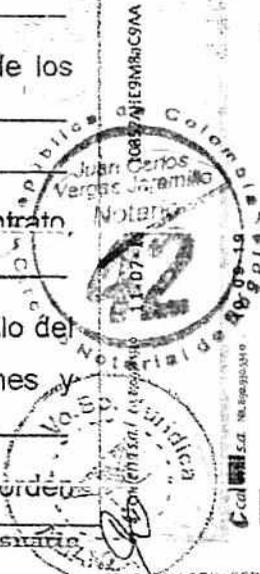
Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del Patrimonio Autónomo en el siguiente orden de prioridad:

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



A#062083897

C#344770384



territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato. \_\_\_\_\_

5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial. \_\_\_\_\_
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre LOS FIDEICOMITENTES y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe. \_\_\_\_\_
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Patrimonio Autónomo. \_\_\_\_\_
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. \_\_\_\_\_

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

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





fuera de esta escritura. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO OCTAVO:** La transferencia que se perfecciona mediante el presente instrumento carece de precio toda vez que LOS FIDEICOMITENTES transfieren el inmueble a título de aporte en fiducia mercantil, donde LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO comparece única y exclusivamente en atención a las instrucciones dadas en el contrato de fiducia que por este contrato se constituye, sin que ello implique una desmejora o beneficio particular al patrimonio de LOS FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: DURACIÓN.**

El presente contrato tendrá una duración de dos (2) años. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándole por terminado. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: TERMINACIÓN.**

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

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



Ca344770382

## CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA: LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

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

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de LA FIDUCIARIA, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se les presente la cuenta respectiva. \_\_\_\_\_

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

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la \_\_\_\_\_



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Aa062083899



Ca344770382



cláusula DÉCIMO primera anterior. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: AUTORIZACIÓN REPORTE  
Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.**

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA TERCERA:  
REGISTRO DE DOMICILIOS:**

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: \_\_\_\_\_

**LA FIDUCIARIA:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** Avenida Quince número ochenta y dos - noventa y nueve (AK 15 #82-99) de la ciudad de Bogotá D.C. \_\_\_\_\_

**LOS FIDEICOMITENTES:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** Calle Setenta y Dos número diez - setenta (Cl 72 #10-70) Oficina número Quinientos Uno (#501) Torre A, Bogotá D.C. \_\_\_\_\_

**TELÉFONO:** 2353130 \_\_\_\_\_

**CORREO ELECTRONICO:** *marthalu1503@hotmail.com*. \_\_\_\_\_

**LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información. \_\_\_\_\_

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





# República de Colombia



Ca344770381



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificado, y documentos del archivo notarial.

siguiente manera: \_\_\_\_\_

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que LA FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución: En caso de que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, LA FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de LOS FIDEICOMITENTES, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente. \_\_\_\_\_

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente: \_\_\_\_\_

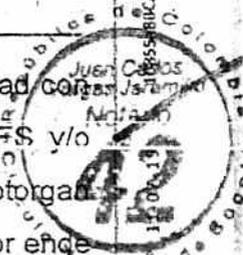
A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. \_\_\_\_\_

B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de



Aa062083900

Ca344770381



la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA: DOMICILIO.**

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de **Bogotá D.C.** \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA**

**RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.**

La responsabilidad que adquiere LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, LA FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el Patrimonio Autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_

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

**PARAGRAFO TERCERO:** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que LA FIDUCIARIA no actuará en desarrollo 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 o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. —

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



Ca344770380

Aa062083901

oportunidad.

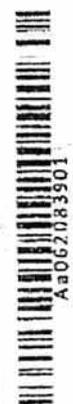
**CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO.**

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

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

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

**B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó LA FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que



Aa062083901

Ca344770380



República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

las adicionan o modifican. Para tal efecto, LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas. \_\_\_\_\_

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

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

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

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA:  
DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES.**

Manifiestan y declaran: \_\_\_\_\_

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un



Ca344770379



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores. \_\_\_\_\_

- 2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe. \_\_\_\_\_
- 3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA: NULIDAD PARCIAL.**

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA: COMITÉ FIDUCIARIO.**

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



Aa062083902

Ca344770379



FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría. \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA: PROCEDIMIENTO OPERATIVO.**

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los giros que ordenen LOS FIDEICOMITENTES. \_\_\_\_\_

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por LOS FIDEICOMITENTES mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que LOS FIDEICOMITENTES, realicen los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA. \_\_\_\_\_ LOS FIDEICOMITENTES o los usuarios por él autorizados, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal. \_\_\_\_\_

Una vez recibida la orden de giro por parte de LOS FIDEICOMITENTES, LA FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: \_\_\_\_\_

- (i) Autorizaciones y soportes, que apliquen según sea el caso: Los requisitos consistirán en elementos tales como pero sin limitarse a las aprobaciones de los usuarios y perfiles registrados o firmas registradas. \_\_\_\_\_
- (ii) Verificación de los datos de la orden de giro: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de giro tales como los siguientes: \_\_\_\_\_
  - a) Nombre del beneficiario del pago. \_\_\_\_\_
  - b) Identificación del mismo. \_\_\_\_\_
  - c) Concepto. \_\_\_\_\_
  - d) Monto del giro. Las solicitudes de giro deben estar debidamente soportadas, según corresponda: \_\_\_\_\_
- (iii) Verificación de la existencia de recursos en EL FIDEICOMISO: LA FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en EL FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos



# República de Colombia



Ca344770378

Aa062083903

no, serán efectuados y LA FIDUCIARIA informará a LOS FIDEICOMITENTES. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de giro están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas a LOS FIDEICOMITENTES para su respectiva corrección. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA FIDUCIARIA no realizará giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un giro, 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 giro respectivo. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada giro, dos (2) días hábiles desde el momento en que se ha realizado la aprobación final en el portal y/o de la recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, realizada por LOS FIDEICOMITENTES o los usuarios registrados y solo realizará el pago mediante abono en cuenta. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO:** LA FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

## HASTA AQUÍ LA MINUTA

### COMPROBANTES FISCALES:

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento: \_\_\_\_\_

### CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2019

REFERENCIA DE RECAUDO: 19013013198 \_\_\_\_\_

FORMULARIO: 2019301040109024986 \_\_\_\_\_

CHIP: AAA0211OSXR \_\_\_\_\_

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01759466 \_\_\_\_\_

CÉDULA CATASTRAL: 006208242000000000 \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN DEL PREDIO: AC 22 45 50 \_\_\_\_\_

AUTOAVALÚO: \$5.738.023.000 \_\_\_\_\_

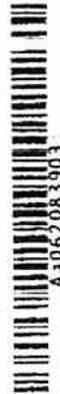
FECHA DE PRESENTACIÓN: 26 / 03 / 2019 \_\_\_\_\_

CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: 13999 \_\_\_\_\_



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa062083903

Ca344770378



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

VALOR PAGADO: \$33.194.000 \_\_\_\_\_

LUGAR DE PRESENTACIÓN: BBVA COLOMBIA \_\_\_\_\_

TIPO FORMULARIO: FACTURA \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

*NOTA: Constancia de pago por internet del Impuesto Predial del inmueble objeto del contrato la cual se protocoliza y se recibe de conformidad con la Instrucción Administrativa 04 del 04 de febrero de 2004.* \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

Para dar cumplimiento a las exigencias del artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 11 del Acuerdo 469 del 22 de febrero de 2011 del Concejo de Bogotá, los representantes legales de las sociedades enajenantes declararon bajo la gravedad de juramento que el inmueble transferido mediante esta escritura pública no tiene deuda vigente que fuere exigible por concepto de Impuesto Predial Unificado. \_\_\_\_\_

Además, se protocoliza el siguiente **ESTADO DE CUENTA PARA TRANSFERENCIA DE PREDIOS:** \_\_\_\_\_

**CONSULTA DE ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL**

FECHA: 03/12/2019 - HORA: 08:39 AM - NÚMERO CONSULTA: 119062515

NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1758466 \_\_\_\_\_

REFERENCIA CATASTRAL: AAA0211OSXR \_\_\_\_\_

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2019	X		0		X
2018	X		0		X
2017	X		0		X
2016	X		0		X
2015	X		0		X
2014	X		0		X
2013	X		0		X
2012	X		0		X



# República de Colombia



Ca344770377

Aa062083904

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2011	X		0		X
2010	X		0		X



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

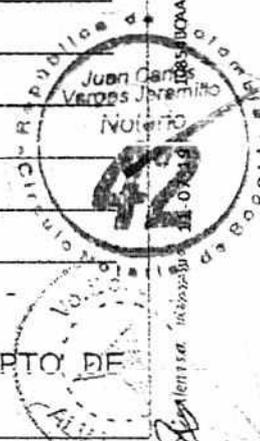
VÁLIDO PARA INSERTAR EN EL PROTOCOLO NOTARIAL - www.vur.gov.co -  
Usuario: TAMARTINEZR - Nombre: TITO ALEJANDRO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ  
Entidad: NOTARÍA - Ciudad: BOGOTÁ D.C. - IP: 186.28.221.226, 192.168.76.102

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN  
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES  
PIN DE SEGURIDAD: gRIAADUINGE066

### CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

DIRECCIÓN DEL PREDIO: AC 22 45 50  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01758466  
CÉDULA CATASTRAL: 006208242000000000  
CHIP: AAA02110SXR  
FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 - 11 - 2019  
FECHA DE VENCIMIENTO: 25 - 12 - 2019

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES  
A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE



Aa062083904

Ca344770377



10-08-19

Notaría S.A. No. 99090580

## VALORIZACIÓN

ARTÍCULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 – "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien doba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

CONSECUTIVO N° 1728200

\*\*\*\*\*

## INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA #08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008:

De conformidad con lo ordenado por el artículo 5° del Decreto 768 de 2008, los enajenantes, manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble transferido por medio del presente instrumento público, no está afectado con medida de protección inscrita para la población desplazada por la violencia.

\*\*\*\*\*

## CONSTANCIAS NOTARIALES:

Esta escritura pública fue firmada fuera del Despacho Notarial por el Representante de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con el artículo 2.2.6.1 2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 1069 del 26 de mayo de 2015 (compilatorio del artículo 12 del Decreto 2148 de 1983).

\*\*\*\*\*

## ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Se advirtió a los otorgantes:

1. Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad.
2. Que el Notario se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento.
3. Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.
4. Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se

autoriza entonces por el Notario.



# República de Colombia



Ca344770376

\*\*\*\*\*

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Leyes de Extinción de Dominio, Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen, se originan y se destinarán en el ejercicio de actividades lícitas (Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013).

\*\*\*\*\*

LEÍDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman.

\*\*\*\*\*

DERECHOS NOTARIALES (DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1069 DEL 26 DE MAYO DE 2015 - compilatorio del Decreto 188 de 2013- Y RESOLUCIÓN 0691 DEL 24 DE ENERO DE 2019, MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 1002 DEL 31 DE ENERO DE 2019): \$ 17.235.258

IVA (Artículo 468 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 184 de la ley 1819 del 29 de diciembre de 2016): \$ 3.345.380

RECAUDOS PARA LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: \$ 31.050

RECAUDOS PARA EL FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$ 31.050

\*\*\*\*\*

Esta escritura se extendió en las hojas de papel de seguridad notarial identificadas con los

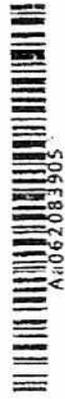
- códigos de barras números: Aa062083887, Aa062083888, Aa062083889,
- Aa062083890, Aa062083891, Aa062083892, Aa062083893, Aa062083894,
- Aa062083895, Aa062083896, Aa062083897, Aa062083898, Aa062083899,
- Aa062083900, Aa062083901, Aa062083902, Aa062083903, Aa062083904,
- Aa062083905, Aa062083906, \_\_\_\_\_

Notario Juan Vargas Restrepo  
 Notario  
 10 de 19  
 Superintendencia de Notariado y Registro  
 Calle 100 No. 10-001 Bogotá, D.C.



República de Colombia

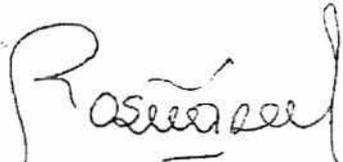
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



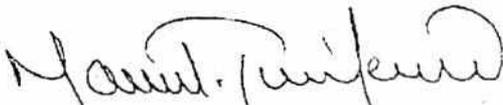
5068079004



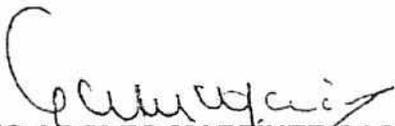
Ca344770376




JOSÉ RONALD ROBERTO SUÁREZ ENCISO - C.C. #19.059.218 de Bogotá D.C.  
 SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA. - NIT 900.140.429-0  
 DIRECCIÓN: Calle 72 #10-70, Torre A Oficina #501 - TELÉFONO: 2353130  
 CORREO ELECTRÓNICO: ronaldsuaren@hotmail.com  
 ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): 6810




MARTHA LUCÍA HENAO ALDANA - C.C. #37.942.494 de Socorro (Santander)  
 CONSTRUCTORA ANDINA DE CABANAS LIMITADA Sigla CABANDES LTDA.  
 NIT 800.168.402-1  
 DIRECCIÓN: Calle 72 #10-70, Torre A Oficina #501 - TELÉFONO: 2172775  
 ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): 6810




GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA - C.C. #79.353.638 de Bogotá D.C.  
 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT 860.531.315-3



Y también como vocera del Patrimonio Autónomo denominado  
 FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) NIT P.A. 830.053.812-2  
 DIRECCIÓN: Carrera 15 #82-99 - TELÉFONO: 6447700  
 CORREO ELECTRÓNICO: wbecerra@alianza.com.co

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): FIDUCIARIA



# República de Colombia



Ca344770375

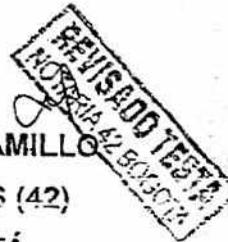
ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL -- TRESCIENTOS VEINTICUATRO (#2.324) -----

DEL TRES (3) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

\*\*\*\*\*

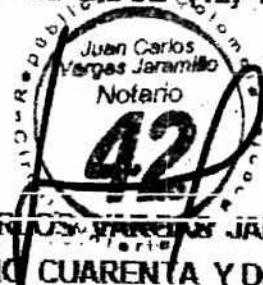


JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO  
NOTARIO CUARENTA Y DOS (42)  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ



Es fiel y PRIMERA (1ª) copia del original de la escritura pública número DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO (2.324) DE FECHA TRES (03) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., que en TREINTA Y OCHO (38) hojas expido con destino a LA FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO - QUINTA PAREDES LOTE DOS (2).— De acuerdo al inciso 1º del artículo 42 del Decreto 2.163 de 1970 PRESTA MÉRITO EJECUTIVO para exigir el cumplimiento de la obligación y para su endoso.—

Se expide en Bogotá, D.C. el día DOCE (12) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019).



JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO  
NOTARIO CUARENTA Y DOS (42)  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ



o T.3252-2019 / ERNESTO R. O.

República de Colombia



Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y juramentada del archivo notarial

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

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

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

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

NIT

#

A: \_\_\_\_\_

C. C. \_\_\_\_\_

**783 -LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA**

De: \_\_\_\_\_

NIT \_\_\_\_\_

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

vocera del patrimonio autónomo denominado

**FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**

NIT

#

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de Bogotá, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) NIT. 830.053.812-2 y como titular del inmueble denominado LOTE 2, identificado con folio de matrícula No. 50C-1758466, de la oficina de instrumentos públicos, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2 con NIT P. A. # NIT. 830.053.812-2, Patrimonio Autónomo constituido por documento privado del diecinueve (19) de diciembre de 2018, Patrimonio Autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO**; -----

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

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

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

### CONSIDERACIONES

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Que mediante documento privado del veinticuatro (24) de agosto del año 2020, se celebró el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO:

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

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

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

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-1758466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

**CONSIDERACIÓN TERCERA:** **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2** respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

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

#### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO:** Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2** transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, a Título de Beneficio, el derecho de

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

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

El anterior inmueble forma parte del Proyecto RESERVA  
CENTRAL ETAPA 2, ubicado en la Calle 22 Bis No. 45-51  
de la nomenclatura actual de Bogotá D.C., al cual le  
corresponde el folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-\_\_\_\_\_ de la oficina de Instrumentos  
Públicos de Bogotá Zona Centro .

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

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

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

**SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el proyecto RESERVA CENTRAL  
ETAPA 2, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato, fue  
sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número  
\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, registrada en la  
Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_ debidamente inscrito a Folio de  
Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la  
ciudad de Bogotá, sobre un lote de terreno cuyos linderos son los siguientes:

**AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.**

**TERCERO. TRADICIÓN.** Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA  
FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2 así:

- a) El lote de terreno ubicado en la Avenida Calle veintidós cuarenta y cinco - cincuenta (AC 22 # 45-50) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., predio urbano formado por el englobe de los lotes número once (#11) y doce (#12 de la Urbanización la Luisita, los cuales se encuentran ubicados en

zona urbana de Bogotá, con nomenclatura No. Avenida Calle veintidós número cuarenta y cinco - cincuenta (AC 22 # 45-50) matrícula inmobiliaria No. 50C-1758466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y con cedula catastral 006208242000000000 y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0211OSXR, con un área aproximada de DOS MIL DOSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS ( 2.203 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORESTE: En línea quebrada de longitud de cuarenta y un metros con cincuenta centímetros (41,50 m) con la Carrera Cuarenta y siete (Kr 47) y esquina con la Diagonal Veintidós A (Dg 22A) o Avenida Ferrocarril;

POR EL NOROESTE: En línea recta en longitud de sesenta y dos metros (62,00 m) con los lotes uno, dos, tres y cuatro (1, 2, 3 y 4) de la Manzana Veinticuatro (24) antes Manzana Veintisiete (27).

POR EL SURESTE: En línea recta en una longitud de cincuenta y cinco metros con setenta y cuatro centímetros (55,74 m) con la Diagonal Veintidós 22 A o Avenida del Ferrocarril (actual Avenida Calle 22).

POR EL SUROESTE: En línea recta en longitud de veinticinco metros con cincuenta centímetros (25,50 m) con el lote número diez (#10) de la Manzana Veinticuatro (#24) antes Manzana Veintisiete (#27).

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

PARAGRAFO 2: El mencionado lote tienen la construcción del proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 2 por levantarla la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S., en su condición de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, con sujeción a la licencia de construcción número 1101-3-22-0976 de fecha dos (2) de Mayo de 2.022, ejecutoriada el diecinueve (19) de julio del mismo año expedida por la Curaduría Urbana número tres de Bogotá, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por EL FIDEICOMISO, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron los beneficiarios de área de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

**CUARTO. APORTES.** El valor total de los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** se obligó (obligaron) a efectuar a favor del FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2, de conformidad con lo establecido en el contrato de vinculación, corresponden a la suma de \_\_\_\_\_ (\$) moneda corriente, que fueron o serán efectuados a favor o a la orden del FIDEICOMISO de la siguiente manera:

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

b) El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) moneda corriente, con el producto de un crédito que **EL BANCO** \_\_\_\_\_ (en adelante **LA ENTIDAD FINANCIERA**) le(s) ha aprobado a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre los inmuebles objeto de esta transferencia de dominio, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado, una vez sea entregada a **LA ENTIDAD**

**FINANCIERA**, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor. - -

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

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

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

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

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

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

Públicos de Bogotá, Zona Centro -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Derivado de lo anterior, BANCO DE OCCIDENTE por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las unidades privadas que se transfieren por esta escritura. Es obligación del FIDEICOMITENTE hacer entrega del certificado expedido por **BANCO DE OCCIDENTE** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2** tiene con la mencionada entidad y que recaee sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**, los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **FIDEICOMITENTES TRADENTES** quedaron obligados al saneamiento por evicción de los lotes de terreno donde se levanta el Proyecto, cada uno de ellos respecto del inmueble transferido por ellos al FIDEICOMISO, e igualmente en razón del mismo acto constitutivo, el FIDEICOMITENTE se obligó a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL FIDEICOMITENTE**, queda obligado a obtener el desglobo de las unidades que forman el Proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 2 ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

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

autoridad competente.

**SÉPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO** en lo que corresponde y el **FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** el día \_\_\_\_\_ . La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y **EL FIDEICOMITENTE**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si

a ello hubiese lugar. El inmueble se entrega con su urbanismo correspondiente de acuerdo con las licencias obtenidas para el efecto y dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales.

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

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

**NOVENA: COSTOS.-** Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** y del **FIDEICOMITENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; serán de cargo del **FIDEICOMITENTE** los gastos notariales y de registro que se causen por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.. - - - - -

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

avalúo catastral proporcional del inmueble transferido que equivale a la suma de \_\_\_\_\_ pesos mcte (\$ \_\_\_\_\_).

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

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

Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía \_\_\_\_\_, en su calidad de Gerente y por tanto de Representante legal de **PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, sociedad que tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**, manifestó:

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

las unidades resultantes, en los términos de ley.

3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO RESERVA CENTRAL ETAPA 2** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.
5. Que en su condición de responsable del desarrollo de Proyecto, declara que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** cuenta con las garantías legales establecidas en el artículo 8vo de la ley 1480 de 2011.
6. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**(HASTA AQUÍ LA MINUTA)**

NOTARIA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

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

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

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

NIT

#

A: \_\_\_\_\_

C. C. \_\_\_\_\_

**783 -LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA**

De: \_\_\_\_\_

NIT \_\_\_\_\_

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

**vocera del patrimonio autónomo denominado**

**FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**

**NIT**

**#**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de Bogotá, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO QUINTA PAREDES LOTE DOS (2) NIT. 830.053.812-2 y como titular del inmueble denominado LOTE 2, identificado con folio de matrícula No. 50C-1758466, de la oficina de instrumentos públicos, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2 con NIT P. A. # NIT. 830.053.812-2, Patrimonio Autónomo constituido por documento privado del diecinueve (19) de diciembre de 2018, Patrimonio Autónomo que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO**; -----

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

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

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

### CONSIDERACIONES

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Que mediante documento privado del veinticuatro (24) de agosto del año 2020, se celebró el contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO:

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

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

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

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-1758466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

**CONSIDERACIÓN TERCERA:** **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2** respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento.

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

#### **CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO:** Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2** transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, a Título de Beneficio, el derecho de

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

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

El anterior inmueble forma parte del Proyecto RESERVA CENTRAL ETAPA 2, ubicado en la Calle 22 Bis No. 45-51 de la nomenclatura actual de Bogotá D.C., al cual le corresponde el folio de Matrícula inmobiliaria No. 50C-\_\_\_\_\_ de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro .

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

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

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

**SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el proyecto RESERVA CENTRAL ETAPA 2, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_ debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, sobre un lote de terreno cuyos linderos son los siguientes:

**AGREGAR LINDEROS DEL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.**

**TERCERO. TRADICIÓN.** Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2 así:

- a) El lote de terreno ubicado en la Avenida Calle veintidós numero cuarenta y cinco - cincuenta (AC 22 # 45-50) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., predio urbano formado por el englobe de los lotes número tres (#3) y cuatro (#4) de la Urbanización la Luisita, los cuales se encuentran ubicados en

zona urbana de Bogotá, con nomenclatura No. Avenida Calle veintidós número cuarenta y cinco - cincuenta (AC 22 # 45-50) matrícula inmobiliaria No. 50C-1758466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y con cedula catastral 006208242000000000 y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0211OSXR, con un área aproximada de DOS MIL DOSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS ( 2.203 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORESTE: En línea quebrada de longitud de cuarenta y un metros con cincuenta centímetros (41,50 m) con la Carrera Cuarenta y siete (Kr 47) y esquina con la Diagonal Veintidós A (Dg 22A) o Avenida Ferrocarril;

POR EL NOROESTE: En línea recta en longitud de sesenta y dos metros (62,00 m) con los lotes uno, dos, tres y cuatro (1, 2, 3 y 4) de la Manzana Veinticuatro (24) antes Manzana Veintisiete (27).

POR EL SURESTE: En línea recta en una longitud de cincuenta y cinco metros con setenta y cuatro centímetros (55,74 m) con la Diagonal Veintidós 22 A o Avenida del Ferrocarril (actual Avenida Calle 22).

POR EL SUROESTE: En línea recta en longitud de veinticinco metros con cincuenta centímetros (25,50 m) con el lote número diez (#10) de la Manzana Veinticuatro (#24) antes Manzana Veintisiete (#27).

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

PARAGRAFO 2: El mencionado lote tienen la construcción del proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 2 por levantarla la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S., en su condición de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, con sujeción a la licencia de construcción número 1101-3-22-0976 de fecha dos (2) de Mayo de 2.022, ejecutoriada el diecinueve (19) de julio del mismo año expedida por la Curaduría Urbana número tres de Bogotá, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por EL FIDEICOMISO, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron los beneficiarios de área de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

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

---



---



---

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

gravámenes, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Derivado de lo anterior, **BANCO DE OCCIDENTE** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario las unidades privadas que se transfieren por esta escritura. Es obligación del **FIDEICOMITENTE** hacer entrega del certificado expedido por **BANCO DE OCCIDENTE** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre las unidades privadas descritas en la Cláusula Primera anterior. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**, los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **FIDEICOMITENTES TRADENTES** quedaron obligados al saneamiento por evicción de los lotes de terreno donde se levanta el Proyecto, cada uno de ellos respecto del inmueble transferido por ellos al **FIDEICOMISO**, e igualmente en razón del mismo acto constitutivo, el **FIDEICOMITENTE** se obligó a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL **FIDEICOMITENTE**, queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto EDIFICIO RESERVA CENTRAL ETAPA 2 ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad.

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

**SÉPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO** en lo que corresponde y el **FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** el día \_\_\_\_\_ . La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** y **EL FIDEICOMITENTE**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. El inmueble se entrega con su urbanismo correspondiente de acuerdo con las licencias obtenidas para el efecto y dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales.

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

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

**NOVENA: COSTOS.-** Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** y del **FIDEICOMITENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de

registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL (LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**; serán de cargo del FIDEICOMITENTE los gastos notariales y de registro que se causen por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión.. -----

**DÉCIMA. - VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA** - Con la presente escritura pública se

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

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

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

constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **RESERVA CENTRAL ETAPA 2**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía \_\_\_\_\_, en su calidad de Gerente y por tanto de Representante legal de **PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, sociedad que tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DE RECURSOS RESERVA CENTRAL ETAPA 2**, manifestó:

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO RESERVA CENTRAL ETAPA 2** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.
5. Que en su condición de responsable del desarrollo de Proyecto, declara que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** cuenta con las garantías legales establecidas en el artículo 8vo de la ley 1480 de 2011.
6. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**(HASTA AQUÍ LA MINUTA)**

<b>CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA</b>			
<b>CARÁTULA</b>			
1	<b>La Fiduciaria</b>	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 600.531.315-3, representada en este acto por Juan Carlos Castilla Martínez mayor de edad domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá, obrando en su calidad de Suplente de Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.	
		<b>Dirección</b>	Carrera 15 No. 82-99
		<b>Correo Electrónico</b>	castilla@alianza.com.co
2	<b>El Fideicomitente</b>	Promotora de Proyectos Central S.A.S. identificada con NIT. 901.217.938-4, representada en este acto por Natalia Vásquez Bustamante, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía 43.626.548 de Medellín obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizada para celebrar el presente contrato, de acuerdo con acta No. 11 del 23 de febrero de 2022 de la asamblea de accionistas.	
		<b>Dirección</b>	Calle 93B No. 18-12 - Oficina 207
		<b>Correo Electrónico</b>	nvasquez@moyua.co
3	<b>Proyecto</b>	Proyecto inmobiliario que estará conformado, por un estimado entre cuarenta (40) y cincuenta y cinco (55) unidades de apartamentos, comercializados en una (1) etapa.	
4	<b>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</b>	Doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por una vez por el mismo tiempo automáticamente.	
5	<b>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</b>	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN	
6	<b>Cláusulas limitativas a los derechos de los Fideicomitentes y ADQUIRENTES Adherentes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Cláusula Octava – numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</b></li> <li>b. <b>Cláusula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del Fideicomitente Gerente)</b></li> <li>c. <b>Cláusula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</b></li> <li>d. <b>Cláusula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los ADQUIRENTES Adherentes)</b></li> <li>e. <b>Cláusula vigésima primera (Costos y Gastos)</b></li> </ul>	

**CONSIDERACIONES**

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

**A. FIDEICOMISO LOTE:** El FIDEICOMITENTE como parte de la estructura inmobiliaria, estableció la constitución de un vehículo fiduciario de administración que ostenta la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en adelante el FIDEICOMISO LOTE.

1. **Nombre:** FIDEICOMISO QUINTA PAREDES LOTE 2
2. **Objeto:** (i) Administración de los bienes fideicomitados conforme las instrucciones de quien ostente la calidad de fideicomitente, (ii) Administrar lo(s) inmueble(s) que conforma(n) el fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s) se encuentran destinados al desarrollo del PROYECTO. En la actualidad el FIDEICOMISO LOTE es





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

propietario del Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C 1758466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, el cual será objeto de subdivisión o reloteo, dando lugar a dos Inmuebles, uno de ellos, ubicado al costado oriental, sobre el cual se llevará a cabo el desarrollo de la Etapa 2 del Proyecto, y el segundo sobre el cual se llevará a cabo el desarrollo de la futura Etapa 3 del Proyecto.

3. **Fideicomitentes y Beneficiarios del Fideicomiso Lote:** Inicialmente son CONSTRUCTORA ANDINA DE CABAÑAS LTDA y SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PALMETO LTDA. En atención a las instrucciones irrevocables a que se refiere el numeral siguiente, lo será el presente Fideicomiso con relación al Inmueble sobre el cual se va a llevar a cabo el desarrollo de la Etapa 2 del Proyecto.

4. **Instrucciones:** Los Fideicomitentes y Beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE impartieron a la Fiduciaria instrucciones irrevocables consistentes en:

- 4.1. Registrar al Fideicomiso que por el presente se constituye como único Beneficiario con relación al Inmueble sobre el cual se ha de llevar a cabo el desarrollo de la Etapa 2 del Proyecto, una vez acreditado el pago a favor de los Fideicomitentes y Beneficiarios de los recursos indicados en documento privado entregado a la Fiduciaria.
- 4.2. Los Fideicomitentes y Beneficiarios se obligaron a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE.
- 4.3. Que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
- 4.4. Que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO.
- 4.5. Que se obligan a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.

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

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

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

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

### CLÁUSULAS:

#### PRIMERA. DEFINICIONES

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





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del FIDEICOMITENTE, responsable junto con FIDEICOMITENTE GERENTE, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que apruebe el otorgamiento de créditos para el desarrollo del PROYECTO.
- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán entre cuarenta (40) y cincuenta y cinco (55) unidades tipo apartamentos que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transferirán al FIDEICOMISO o al FIDEICOMISO LOTF y se deriven del desarrollo del PROYECTO.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del CONTRATO.
- 1.5. **CONTRATO(S) DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE y los terceros interesados en adherirse al FIDEICOMISO en calidad de **ADQUIRENTES ADHERENTES** que será suscrito manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea el caso, el cual está compuesto por la SECCIÓN I y la SECCIÓN II, según dichos términos se definen a continuación:
  - 1.5.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado del CONTRATO DE ADHESIÓN que tiene aplicación durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA del PROYECTO y es el documento en virtud del cual **LOS ADQUIRENTES ADHERENTES** se vinculan al CONTRATO, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el(los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** indicado(s) en el respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN a adquirir por parte del **ADQUIRENTE ADHERENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en el FONDO. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las DISPOSICIONES del CONTRATO DE ADHESIÓN. En consecuencia, una vez el FIDEICOMITENTE cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula octava del CONTRATO, **EL FIDEICOMITENTE** podrá disponer de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
  - 1.5.2. **SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado del CONTRATO DE ADHESIÓN que tiene aplicación durante la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE se compromete a construir, entregar y transferir al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en el CONTRATO el (los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el CONTRATO DE ADHESIÓN.
- 1.6. **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S):** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de **VINCULACIÓN** en la FIDUCIARIA, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, quienes se adhieren al CONTRATO de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el CONTRATO DE ADHESIÓN. En desarrollo del CONTRATO, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el FONDO, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los **CONTRATOS ADHESIÓN**, con la

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE  
PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentren al día en los pagos referenciados en el plan de aportes, les sea transferido al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en el **CONTRATO** el(los) respectivo **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.

- 1.7. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA**, es el **FIDEICOMITENTE**, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que aportan los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en el encargo fiduciario a su nombre en el **FONDO**. Por el contrario, si las referidas **CONDICIONES DE GIRO** no se cumplen en los términos de el **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- 1.8. **BENEFICIARIO:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE**.
- 1.9. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, con la finalidad de que aquel de inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.
- 1.9.1. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE**, quien en virtud de la celebración del **CONTRATO**, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones sobre el cual desarrollará el **PROYECTO** bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa y, por lo tanto, es el único responsable de la construcción; el **FIDEICOMITENTE** tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del **FIDEICOMITENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del **FIDEICOMISO** ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**.
- 1.10. **CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fianza Mercantil de Administración inmobiliaria.
- 1.11. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán al **FIDEICOMITENTE** los recursos y bienes que se encuentren en el **FIDEICOMISO** al momento de proceder con la liquidación de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA** y **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO**.
- 1.12. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del **CONTRATO** hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.13. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE POSTCONSTRUCTIVA**, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** donde conste que la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.14. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** e irá hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 1.15. **FIDEICOMISO LOTE:** Corresponde al patrimonio autónomo que ostenta la propiedad del **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 1.16. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del **CONTRATO**, el cual en adelante se denominará **FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2**.

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





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.17. **FIDEICOMITENTE:** Se denomina así en el CONTRATO a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia del CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.
- 1.18. **FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el CONTRATO a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.19. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 1.20. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es el mismo FIDEICOMITENTE quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
- 1.21. **INMUEBLE(S):** Es el predio que se describirá más adelante, sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, y que el cual surgirá del desenglobe al que será sometido el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria Número 50C-1758466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Av Calle 22 No. 45-50 de propiedad del FIDEICOMISO LOTE, administrado por Alianza Fiduciaria.
- 1.22. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el FIDEICOMITENTE independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad o cootener la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 504 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con FIDEICOMITENTE, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO. ALIANZA** se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por la FIDUCIARIA, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.
- 1.23. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del FIDEICOMISO LOTE, el cual será propietario del INMUEBLE, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los términos y condiciones establecidas en el presente CONTRATO; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO al FIDEICOMISO LOTE, salvo la transferencia de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dichos derechos estén en cabeza del presente fideicomiso, los cuales en virtud de la integración se restituirán al EL FIDEICOMITENTE GERENTE; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo siempre y cuando los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE se encuentren en cabeza de FIDEICOMITENTE GERENTE y a más tardar el día que el FIDEICOMITENTE GERENTE instruya a ALIANZA el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se otorgue el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO y en todo caso antes del inicio de la FASE CONSTRUCTIVA; la cual en ningún caso podrá

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE** del FIDEICOMISO.

- 1.24. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo el **FIDEICOMITENTE** bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado RESERVA CENTRAL ETAPA 2, sobre el **INMUEBLE**, cuyas características generales han sido definidas por el **FIDEICOMITENTE**, conforme lo establecido en la caratula del CONTRATO.

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

- 1.25. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO** realizará la transferencia jurídica de las UNIDADES INMOBILIARIAS RESULTANTES DEL **PROYECTO** a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, durante la **FASE POST-CONSTRUCTIVA** conforme lo previsto en el CONTRATO, el cual corresponde a "**Transferencia a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil**". La escritura de transferencia al TÍTULO JURÍDICO será suscrita por el FIDEICOMISO y por el FIDEICOMISO LOTE como propietario del INMUEBLE.

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

**SEGUNDA.MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

- 2.1 El desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 El **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **FIDEICOMISO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** o del mismo **FIDEICOMITENTE**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 El **FIDEICOMITENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción del **CONTRATO** se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del **CONTRATO** (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del **PROYECTO** que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del **CONTRATO**, (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos del **CONTRATO**; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obliga a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en el **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos, y que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del CONTRATO no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO.
- 2.4 Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del CONTRATO se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5 El FIDEICOMITENTE declara con la suscripción del CONTRATO que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del CONTRATO, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del CONTRATO y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del CONTRATO, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.6 En el evento en que el FIDEICOMITENTE se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 El FIDEICOMITENTE declara conocer y aceptar que: i. el objeto del CONTRATO no se relaciona por parte de LA FIDUCIARIA con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción o venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO; ii. no ha celebrado contratos sobre los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La FIDUCIARIA realizó entrevista al FIDEICOMITENTE, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y demás normas y procedimientos internos que regulan la materia.
- 2.9 La FIDUCIARIA mediante la suscripción del CONTRATO manifiesta que en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo del CONTRATO, el CONTRATO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.10 Las PARTES declaran con la suscripción del CONTRATO que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción" y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del CONTRATO.
- 2.11 El FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)

- 2.12 **EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del **CONTRATO** declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojada en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13 **EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del **CONTRATO** asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el **FIDEICOMITENTE**, o el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** y/o los usuarios creados por él; en consecuencia el **FIDEICOMITENTE** reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14 El **FIDEICOMITENTE** mediante el **CONTRATO** nombra como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** a: DIANA C. ALMONACID RONDON, identificada con cédula de ciudadanía número 52.690.372\_ , con correo electrónico [dalmonacid@moyua.co](mailto:dalmonacid@moyua.co) y declara que el mismo es de su entera confianza.
- 2.15 Los **FIDEICOMITENTE** manifiesta que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del **CONTRATO**. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición del **FIDEICOMITENTE** y de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** quienes los pueden consultar en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 2.16 Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la **FIDUCIARIA** recibió el punto de equilibrio establecido directamente por el **FIDEICOMITENTE** quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por éste.

**TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:**

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

**CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO**

El **CONTRATO** tendrá por objeto que:

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el **CONTRATO**.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.
3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE** que hace parte del **FIDEICOMISO LOTE**, el **FIDEICOMITENTE** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE** los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el FONDO y suscribieron el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del CONTRATO, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por el FIDEICOMITENTE podrán ser puestos a disposición del FIDEICOMITENTE antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO LOTE las mejoras realizadas en desarrollo del PROYECTO, transfiera a los ADQUIRENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en el CONTRATO, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del CONTRATO y del CONTRATO DE ADHESIÓN respectivo.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a los ADQUIRENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

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

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

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

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

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

**QUINTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:**

Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE** por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de **ALIANZA**, la suma de Quinientos Mil Pesos Moneda Legal Colombiana (\$500.000), los cuales la **FIDUCIARIA** declara recibidos a entera satisfacción con destino al **FIDEICOMISO**.

Así mismo, el presente **FIDEICOMISO** será incrementado con los derechos fiduciarios que en el **FIDEICOMISO LOTE** recaen sobre el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones irrevocables a que se refieren las consideraciones del **CONTRATO**, inmueble que será resultante del desenglobe del predio al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50C-1758466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ubicado en la Av. Calle 22 No. 45-50 cuyos linderos y cabida en mayor extensión, son los expresados a continuación:

**LOTE DE TERRENO DENOMINADO ETAPA 2**

**5.1 SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.** Los Fideicomitentes del **FIDEICOMISO LOTE** mediante la celebración del contrato de fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO LOTE**, se obligaron al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del inmueble transferido por ellos a dicho patrimonio autónomo, obligación que hicieron extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas dichas obligaciones. Los Fideicomitentes del **FIDEICOMISO LOTE** autorizaron a **ALIANZA** para hacer constar esa obligación en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados. Por su parte, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y autoriza a **ALIANZA** para hacer constar dicha obligación en el texto de los documentos a través de los cuales llegue a transferir a cualquier título la propiedad de dichos Activos.

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** En desarrollo de lo anterior, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo LAFT sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Adicionalmente, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se verá incrementado con el bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, o con los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE que recaigan sobre dicho inmueble. La transferencia de dicho inmueble o derechos fiduciarios al FIDEICOMISO, debe ser irrevocable y sin limitaciones que impidan la posterior transferencia de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** y estar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente (si lo transferido es el inmueble), o estar registrado en la FIDUCIARIA (si lo transferido son los derechos fiduciarios), será requisito indispensable para alcanzar las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Respecto del **INMUEBLE**, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa a la declaratoria de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, la verificación de la cadena de tradición del mismo, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el **INMUEBLE** o los derechos fiduciarios para el FIDEICOMISO.

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** También formarán parte del FIDEICOMISO las mejoras que se efectúen en el **INMUEBLE** y en general la construcción del **PROYECTO** por parte del FIDEICOMITENTE, conforme a lo previsto en el **CONTRATO**.

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

**PARÁGRAFO NOVENO:** El inmueble en mayor extensión fue transferido al FIDEICOMISO LOTE a título de adición en fiducia mercantil a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causado y liquidado a la fecha de la transferencia, (nacionales, departamentales, municipales o distritales). Serán de cargo del FIDEICOMITENTE todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de firma del **CONTRATO**, al igual que en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del **CONTRATO**.

**SEXTA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del **CONTRATO**, se conforma un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparte quien de conformidad con el **CONTRATO** se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**BENEFICIARIOS**, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con el CONTRATO, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

**SÉPTIMA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES**

Una vez sea registrado el presente FIDEICOMISO como titular de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO LOTE, o transferido el INMUEBLE al FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE conservará la custodia y la tenencia material del INMUEBLE. Se entenderá por lo anterior que, mediante la suscripción del CONTRATO, en virtud de las instrucciones irrevocables emitidas por los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE, se instruyó a ALIANZA para que le entregue a favor del FIDEICOMITENTE la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

**7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**

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

**7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.**

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

**7.3. TERMINACIÓN.**

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

**7.4. DURACIÓN DEL COMODATO:**

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

El comodato tendrá una duración igual a la duración del **CONTRATO**. El comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** por el hecho de la transferencia de dominio a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y su respectiva entrega material por parte del **COMODATARIO**.

**OCTAVA. DESARROLLO DEL PROYECTO**

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

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

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

<b>CONDICIONES DE GIRO</b>	
<u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u>	<p>Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el <b>PROYECTO</b> se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos. Lo anterior podrá realizarse de alguna de las siguientes maneras:</p> <p>(i) Que en el <b>FIDEICOMISO LOTE</b> se haya adquirido o haya sido aportado de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el <b>INMUEBLE</b> y que los fideicomitentes y beneficiarios del <b>FIDEICOMISO LOTE</b> hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucciones irrevocables que: (A) que los derechos fiduciarios del <b>FIDEICOMISO LOTE</b> sean registrados irrevocablemente a favor del presente <b>FIDEICOMISO</b>, en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del <b>PROYECTO</b> y (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del <b>FIDEICOMISO LOTE</b> ni del <b>INMUEBLE</b>, salvo lo previsto anterior, (C) que el <b>INMUEBLE</b> está destinado exclusivamente al desarrollo del <b>PROYECTO</b>, (D) que sobre el <b>INMUEBLE</b> no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del <b>PROYECTO</b>, (E) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones deferentes a las indicadas en los literales anteriores (ii) la transferencia del <b>INMUEBLE</b> al <b>FIDEICOMISO</b> por parte del <b>FIDEICOMITENTE GERENTE</b> o a través de un vehículo en el cual el mismo al <b>FIDEICOMITENTE GERENTE</b> sea el controlante;</p> <p>La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del <b>INMUEBLE</b> en cual conste la transferencia del <b>INMUEBLE</b> a este <b>FIDEICOMISO</b> o al <b>FIDEICOMISO LOTE</b>, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a <b>ALIANZA</b>.</p>

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

	<p>La entrega de un estudio de títulos sobre el <b>INMUEBLE</b>, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por la <b>FIDUCIARIA</b> y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del <b>INMUEBLE</b> es jurídicamente viable para el desarrollo del <b>PROYECTO</b>, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los <b>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</b> a los <b>ADQUIRENTES ADHERENTES</b>.</p>
<b>Condiciones Técnicas:</b>	<p>La existencia y entrega a <b>ALIANZA</b> de la licencia de construcción del <b>PROYECTO</b> debidamente ejecutoriada y vigente cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO LOTE.</p> <p>La existencia y entrega a <b>ALIANZA</b> del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del <b>PROYECTO</b>, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>La entrega a <b>ALIANZA</b> de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del <b>PROYECTO</b> debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR</p> <p>La presentación a <b>ALIANZA</b> de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del <b>PROYECTO</b>, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en el CONTRATO. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO</p>
<b>Condiciones Financieras</b>	<p><b>CONTRATOS DE ADHESIÓN</b> que representen la adquisición de por lo menos el setenta por ciento (70%) de las unidades privadas definitivas que conforman el <b>PROYECTO</b>, junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los <b>ADQUIRENTES ADHERENTES</b> en el FONDO, en las cuales designen al FIDEICOMITENTE como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que este cumpla con las <b>CONDICIONES DE GIRO</b>. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las <b>CONDICIONES DE GIRO</b> los <b>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</b> que el FIDEICOMITENTE se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del <b>PROYECTO</b>.</p> <p>i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito.</p>
<b>Otros</b>	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los <b>ADQUIRENTES ADHERENTES</b> que son tenidos en cuenta con los <b>CONTRATOS DE ADHESIÓN</b> que dan cumplimiento de la condición financiera anterior; los recursos por ellos aportados al <b>ENCARGO FIDUCIARIO</b> en virtud de lo establecido en sus <b>CONTRATOS DE ADHESIÓN</b>.</p>

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

	La designación del <b>INTERVENTOR</b> del <b>PROYECTO</b> Que el <b>FIDEICOMITENTE</b> haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el <b>CONTRATO</b> .
--	---

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

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los **ADQUIRENTES ADHERENTES** deberán ser informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al **FIDEICOMITENTE**, ya sea directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados

**PARÁGRAFO QUINTO:** En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **FIDEICOMITENTE**, las partes acuerdan que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

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

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

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

A partir de la iniciación de este periodo, **ALIANZA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE**, para la cancelación de la totalidad de los costos del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá efectuarse según el procedimiento operativo que consta en la presente cláusula. Los recursos serán entregados al **FIDEICOMITENTE** o a los terceros que éste indique, en un plazo de **tres (3)** días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en **ALIANZA**, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del **PROYECTO**, ante la autoridad competente. Para los pagos que ordene el **FIDEICOMITENTE** los cuales deberán constar por escrito, se seguirá el siguiente procedimiento operativo, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del **INTERVENTOR**.

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

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

Una vez recibida la orden de pago con visto bueno del **INTERVENTOR**, la **FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO** La **FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO** y si aplica el control de permanencia de aportes en los Fondos de Inversión Colectiva para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la **FIDUCIARIA** informará al **FIDEICOMITENTE**. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al **FIDEICOMITENTE** para su respectiva corrección.

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

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

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

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO es de veintidós (22) meses contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO prorrogables a voluntad del FIDEICOMITENTE por una sola vez por un término de seis (6) meses.

**NOVENA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE**

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

**9.1. OBLIGACIONES GENERALES:**

1. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, el PROYECTO. En desarrollo de esta obligación deberá adelantar todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y/o de construcción, y (ii) obtener a su nombre las licencias urbanísticas y/o de construcción que se requieran para el desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador y/o constructor responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delimitación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la licencia urbanística y/o de construcción correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador y/o constructor responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se causaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Igualmente el FIDEICOMITENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.
2. Informar, definir y cumplir a los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN, las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO.
3. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, esté amparada en todo momento por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, por todos los riesgos de la construcción el cumplimiento de las especificaciones de materiales y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO.

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y/o del **FIDEICOMISO LOTE** deba firmar en desarrollo del **CONTRATO** en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.  
En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **ALIANZA** en su condición de propietaria fiduciaria del **INMUEBLE** sobre el cual se desarrolla.
6. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la **FIDUCIARIA**, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al **PROYECTO** a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscrito, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que **ALIANZA** remita los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO**, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.
7. Entregar a la **FIDUCIARIA** los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos, en caso que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
8. Remitir a **ALIANZA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
9. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse a, la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del **FIDEICOMITENTE**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del **CONTRATO** a quienes se vinculen al **FIDEICOMISO** bien sea en la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** o la **FASE CONSTRUCTIVA**. (iv) Entregar a **ALIANZA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** según correspondía, (v) entregar copia del **CONTRATO** a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.
10. Suministrar por intermedio del **INTERVENTOR**, o de manera directa, mensualmente a **ALIANZA** y a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del **CONTRATO**.
11. Reportar mensualmente por escrito a **ALIANZA** las mejoras y su valor, que se ejecuten en los bienes del **FIDEICOMISO**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE**, con el fin de legalizar los anticipos entregados al **FIDEICOMITENTE**, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
12. Abstenerse de recibir del **ADQUIRENTE ADHERENTE** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes al **CONTRATO DE ADHESIÓN**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**; queda expresamente prohibido al **FIDEICOMITENTE** recibir dichos recursos durante la vigencia del **CONTRATO**.

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

13. Instruir a **ALIANZA** la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del **PROYECTO**, sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO o del FIDEICOMISO LOTE en los términos que instruya el **FIDEICOMITENTE**.
14. Simultáneamente, con el momento en que **ALIANZA** proceda a transferir LOS **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, el **FIDEICOMITENTE** deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el **INMUEBLE** sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
15. Ejercer la custodia y tenencia del **INMUEBLE** desde la celebración del **CONTRATO** hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESION** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.  
Teniendo en cuenta que es el **FIDEICOMITENTE** quien ostenta la custodia y tenencia del **INMUEBLE**, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra el **INMUEBLE** por obligaciones que no los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dicho bien, para lo cual se obliga a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección del mismo. El incumplimiento de esta obligación por parte del **FIDEICOMITENTE** lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el **FIDEICOMITENTE** responderá por actos propios en contra de los bienes del **FIDEICOMISO**.
16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del **FIDEICOMISO**.
18. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañen la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del **CONTRATO**, y cuando el negocio se liquide, certificar que el **FIDEICOMISO** se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** y su Revisor Fiscal o contador.
19. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información que ésta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
  - a. Suscribir el anexo único.
  - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el **CONTRATO** y posteriormente, en caso de que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante **ALIANZA** indicando el nombre completo, tipo y número de identificación y correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el **FIDEICOMITENTE**.
  - c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
  - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario relacionado con el **CONTRATO**.
  - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
  - f. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para las plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
  - g. Designar ante **ALIANZA** el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido el **CONTRATO**.
20. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del **CONTRATO** y de conformidad con el anexo denominado **ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA** en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "**ADMINISTRADOR DE CUENTA**" desde el Portal

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Mi Fiducia, el cual hace parte integral del CONTRATO y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)). El FIDEICOMITENTE adquiere la obligación de informar estos accesos al INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE en desarrollo del CONTRATO.

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE deberá:

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del INTERVENTOR.
  - b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza en Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
21. Indicar a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA en el FONDO**, en cumplimiento del **CONTRATO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente el FIDEICOMITENTE deberá informar a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **ADQUIRENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
  22. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
  23. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
  24. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA** recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y destinatarios exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
  25. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere el **CONTRATO** y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
  26. El FIDEICOMITENTE deberá actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la **FIDUCIARIA** según lo previsto en el **CONTRATO**. La **FIDUCIARIA** se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.
  27. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales entrarán a forma parte del FIDEICOMISO pero no incrementarán la inversión del **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
  28. De manera simultánea a la entrega a la **FIDUCIARIA** de los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**.
  29. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del **CONTRATO**, las obligaciones que contraiga el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el FIDEICOMISO, así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudiesen causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE  
PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

30. Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los CONTRATOS DE ADHESION por parte de los ADQUIRENTES ADHERENTES.
31. Entregar la información que le sea solicitada por la FIDUCIARIA relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
32. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del FIDEICOMITENTE, se adoptarán las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
33. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO.
34. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO, durante la vigencia de éste.
35. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre el INMUEBLE. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el INMUEBLE haya sido fideicomitido, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del FIDEICOMITENTE, hasta el momento en que los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO sea transferido a los ADQUIRENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO.
36. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del 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 CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
37. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del CONTRATO.
38. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del PROYECTO.
39. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financian el proyecto, respecto de los ADQUIRENTES ADHERENTES que se lo soliciten.
40. Efectuar la entrega definitiva de la ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE a los ADQUIRENTES ADHERENTES en los CONTRATOS DE ADHESIÓN correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo y/o las zonas de cesión y los servicios públicos del PROYECTO.
41. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
42. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del INMUEBLE.
43. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIRENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIRENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.
44. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.

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





### CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 45. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE deberá remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a los ADQUIRENTES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIRIENTE ADHERENTE. Lo descrito anteriormente no aplicará si ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE otorga un poder al FIDEICOMITENTE para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
- 46. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal o contador del FIDEICOMITENTE en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
- 47. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en el CONTRATO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.
- 48. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- 49. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en el CONTRATO.
- 50. Las demás establecidas en el CONTRATO.
- 51. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el INMUEBLE.
- 52. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá al FIDEICOMITENTE designar al abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

#### DÉCIMA. INSTRUCCIONES

En desarrollo del CONTRATO, ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este documento, y las que se enumeran a continuación

- 1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que deroga parcialmente el Decreto 504 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
- 3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del CONTRATO deberá entregarlos de manera obligatoria el FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA no tendrá responsabilidad si estos no son

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.

4. Constituir como vocera del **FIDEICOMISO** hipoteca sobre el **INMUEBLE**, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE** siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Recibir con destino al **FIDEICOMISO** los recursos provenientes del crédito constructor que el **FIDEICOMITENTE** obtenga o tramite a nombre del **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso **ALIANZA** podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco al **FIDEICOMITENTE** por razones de eficiencia y costos.
6. Entregar al **FIDEICOMITENTE** los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el **FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya **FIDEICOMITENTE**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuarán de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del **FIDEICOMITENTE**:
  - a) Comisiones de la **FIDUCIARIA**.
  - b) Giros ordenados por el **FIDEICOMITENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**.
  - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del **PROYECTO** cuando sea del caso.
  - d) Atención de costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
  - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO**.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE**, otorgar por cuenta del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMISO LOTE**, las escrituras mediante las cuales se transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en el **CONTRATO** a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRENTE ADHERENTE** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** serán registradas en el **FIDEICOMISO**, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del **FIDEICOMISO** a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del **FIDEICOMISO** por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el respectivo **ADQUIRENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** abra una inversión a nombre del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor. Igual procedimiento se llevará a cabo cuando el **ADQUIRENTE ADHERENTE**, estando el **CONTRATO** en la fase **PRECONSTRUCTIVA**, manifieste su voluntad de desistimiento y pasado un mes desde la fecha de la comunicación, el **ADQUIRENTE ADHERENTE** no informe la cuenta bancaria.
11. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, abra la **CUENTA RECAUDADORA**, en los términos instruidos por el **FIDEICOMITENTE**, para los recaudos de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

**DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**

**ALIANZA** tiene las siguientes obligaciones:

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 11.1 Entregar al **FIDEICOMITENTE** las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 Abrir una inversión en el **FONDO** a nombre del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor, en los eventos establecidos en la cláusula Décima, numeral 10 del **CONTRATO**.
- 11.3 Mantener a disposición de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de el **CONTRATO** o su prórroga y no se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** por la inversión de los recursos en dicho **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. b) Los **ADQUIRENTES ADHERENTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **FIDEICOMITENTE**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRENTES ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.
- 11.4 En el momento que la **FIDUCIARIA** haga entrega al **FIDEICOMITENTE** de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** por haberse cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** informará a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE**, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 11.5 Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el **CONTRATO**, de acuerdo con las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE**, y siempre dentro de los límites del objeto del **FIDEICOMISO**.
- 11.6 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por el **FIDEICOMITENTE** de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE** es quien ejerce la custodia y tenencia del **INMUEBLE**, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, el incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsable al **FIDEICOMITENTE** de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- 11.7 Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE**, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
- 11.8 Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE** cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE** sin que pueda imputarse por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.9 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 el **CONTRATO**, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- 11.10 Informar al **FIDEICOMITENTE** 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 **CONTRATO**, con independencia de la ejecución del **PROYECTO**.
- 11.11 Invertir, durante toda la vigencia del **CONTRATO** las sumas entregadas por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y las sumas de dinero del **FIDEICOMISO** en los términos y condiciones establecidos en los **FONDOS** administrados por **ALIANZA**, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE** y de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 11.12 Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia,

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del CONTRATO deberá entregarlos de manera obligatoria el FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

- 11.13 Presentar al FIDEICOMITENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES semanalmente en un archivo de Excel o cualquier medio tecnológico
- 11.14 Presentar al FIDEICOMITENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ADQUIRENTES ADHERENTES en la FASE PRECONSTRUCTIVA en un archivo de Excel.
- 11.15 Remitir a los ADQUIRENTES ADHERENTES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
- 11.16 Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que no hayan surtido el proceso de VINCULACIÓN de la FIDUCIARIA o que como resultado del proceso de VINCULACIÓN la FIDUCIARIA objetivamente decida no proceder con la VINCULACIÓN sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.
- 11.17 Enviar mensualmente o permitir el acceso a dicha información a través de un portal tecnológico al FIDEICOMITENTE, un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES a la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 11.18 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del CONTRATO y los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, así como presentar la rendición final de cuentas al FIDEICOMITENTE. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE en el CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 11.19 Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al ADQUIRENTE ADHERENTE un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el FONDO durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del FONDO.
- 11.20 Enviar al ADQUIRENTE ADHERENTE cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de firma del CONTRATO fiduciario y remitir a cada ADQUIRENTE ADHERENTE vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del FONDO de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
- 11.21 La FIDUCIARIA en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 11.22 La FIDUCIARIA identificará al FIDEICOMITENTE, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 11.23 La FIDUCIARIA velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el CONTRATO. La FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.

- 11.24 La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la FIDUCIARIA podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La FIDUCIARIA está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
- 11.25 La FIDUCIARIA conservará la información del FIDEICOMITENTE y de los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 11.26 Realizar una capacitación a los funcionarios del FIDEICOMITENTE encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de por parte de los ADQUIRENTES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, previo el proceso del VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES ADHERENTES.
- 11.27 Remitir al FIDEICOMITENTE, una relación de los cheques entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el FIDEICOMITENTE efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 11.28 Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.29 Las demás que se consignan en el CONTRATO o en la ley.

**DECIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA**

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

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del CONTRATO y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTE y/o ADQUIRENTES ADHERENTES, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el CONTRATO.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el CONTRATO por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el FIDEICOMITENTE sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la FIDUCIARIA o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éste en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en el **CONTRATO**.

8. Solicitar al **FIDEICOMITENTE** y/o **ADQUIRENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la **FIDUCIARIA**.
9. Solicitar al (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **ADQUIRENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente al **FIDEICOMITENTE** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de este previstas en el **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **FIDEICOMITENTE** si el **CONTRATO** entra en Fase **CONSTRUCTIVA** y/o de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en caso contrario.

**DÉCIMA TERCERA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:**

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del **CONTRATO**, el **FIDEICOMITENTE** tendrá derecho a:

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

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

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos del FIDEICOMITENTE para ejercer sus derechos frente a la FIDUCIARIA por incumplimiento de las obligaciones a cargo de ésta previstas en el CONTRATO, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte del FIDEICOMITENTE a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del CONTRATO.

**DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:**

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

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

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

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

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





**Alianza**  
Fiduciaria

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará al FIDEICOMITENTE los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

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

**PARÁGRAFO CUARTO.** ALIANZA no contraerá responsabilidad por los términos y condiciones de cualquier documento adicional que el FIDEICOMITENTE suscriba con los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichos documentos

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

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en el CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en el CONTRATO, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley, obligaciones todas ellas que recaen única y exclusivamente en el FIDEICOMITENTE.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregados al **FIDEICOMITENTE** en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE y/o **BENEFICIARIOS** y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía hipotecaria y/o mobiliaria que puede prestar el presente FIDEICOMISO en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La responsabilidad que como la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo
- La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en el FONDO.
- La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del PROYECTO.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
- Verificar el destino final que el FIDEICOMITENTE dé a los recursos recibidos del FIDEICOMISO una vez le sean entregados en la FASE CONSTRUCTIVA.

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el CONTRATO.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e inventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

**DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:**

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

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE respecto de los activos aportados por él durante dicha fase.

Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

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

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

**PARÁGRAFO.** Teniendo en cuenta lo anterior **FIDEICOMITENTE** con la suscripción del presente documento se obliga a mantener indemne y sustituir procesal y económicamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad y como vocera y administradora del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2 frente a cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la estipulación precedente, obligándose en consecuencia a sufragar los costos y gastos que pudiesen generarse con ocasión de los mismos incluyendo pero sin limitarse a gastos de abogados, costas y gastos procesales, multas, sanciones o condenas.

**CESIONES:**

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, el FIDEICOMITENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el CONTRATO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberá contar con la previa autorización de los ADQUIRENTES ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrán desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción; igualmente la cesión sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras subsistan saldos insolutos del crédito constituido otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de CONTRATOS DE ADHESIÓN.

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

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

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

**DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.**

**ADQUIRENTES ADHERENTES:** Serán aquellas personas que suscriban el CONTRATO DE ADHESIÓN y se obliguen en virtud de dicho contrato a entregar los recursos establecidos en el mismo al FIDEICOMISO, en virtud de lo cual adquirirán el derecho a que les sea transferido, al TÍTULO JURIDICO dispuesto en el CONTRATO, el derecho de dominio sobre el ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN

**16.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES:** Además de otros establecidos en el CONTRATO, los ADQUIRENTES ADHERENTES, bajo el CONTRATO tienen derecho a:

1. Que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia
2. La transferencia del derecho de dominio del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- establecidas en el CONTRATO para el efecto.
3. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en el CONTRATO para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el ADQUIRENTE ADHERENTE en el FONDO, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado FONDO.
  4. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la etapa preconstructiva sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE, tendrán derecho a ser informados de la ocurrencia de dicha situación en los términos del CONTRATO.
  5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc., en la Fase preconstructiva.
  6. En caso de existir alguna queja o reclamación el ADQUIRENTE ADHERENTE podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).
  7. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la FIDUCIARIA durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

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

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

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

**15.2 OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.**

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRENTES ADHERENTES:

1. Realizar los aportes al FONDO a los que se obligan bajo el CONTRATO DE ADHESIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos al FIDEICOMITENTE como consecuencia de la prohibición del FIDEICOMITENTE de recibir recursos de los ADQUIRENTES ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del CONTRATO.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del CONTRATO DE ADHESIÓN constituido.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

6. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del 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 CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE. Queda entendido que el FIDEICOMISO ni ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE ADHERENTE.

**DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTOS POR RETIRO O DESISTIMIENTO**

En el evento en que el ADQUIRENTE ADHERENTE desista de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, según lo previsto en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, la FIDUCIARIA descontará de las sumas entregadas por el ADQUIRENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, según la FASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO, las sanciones establecidas en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los CONTRATOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a una relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE ADHERENTE; ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia.

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

**DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:**

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

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**DECIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:**

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

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

**B. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA.** Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

**C. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:**

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a cero punto veintinueve por ciento (0.29%) sobre el valor proyectado de las ventas del PROYECTO, pagadero en veintidos (22) cuotas mensuales de tres millones setecientos setenta mil pesos (\$ 3 770 000) cada una.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al CONTRATO fiduciario.
- Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten los ADQUIRIENTES ADHERENTES esta comisión estará a cargo del ADQUIRIENTE ADHERENTE que solicite su registro como tal en el FIDEICOMISO.
- Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA no se ha dado inicio a la FASE OPERATIVA, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido.
- Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
- Por la suscripción de cada Otrosí al CONTRATO se cobrará una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual vigente.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO OCTAVO:** EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del CONTRATO, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico ydiaz@moyua.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.  
La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien en el futuro ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

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

**VIGÉSIMA VALOR DEL CONTRATO**

El valor del CONTRATO es la comisión fiduciaria.

**VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS**

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

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del CONTRATO.

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

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, el FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN**

El CONTRATO tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de las fases.

**VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN**

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

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

**PARÁGRAFO.** - El CONTRATO es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, el FIDEICOMITENTE no lo podrá dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la autorización previa y por escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

**VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por el FIDEICOMITENTE y las partes acordaran la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituirle a los ADQUIRENTES ADHERENTES los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el INMUEBLE o los derechos fiduciarios representativos del INMUEBLE al FIDEICOMITENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito ACUERDOS DE ADHESION con el fin de adquirir

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

un ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

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

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

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían al FIDEICOMITENTE. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los saldos del crédito constructor; (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán al FIDEICOMITENTE, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO.

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

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

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

**VIGÉSIMA SEXTA. INTERVENTORÍA**

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del CONTRATO, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES**

Las partes para los fines del CONTRATO recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la caratula del documento.

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

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

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

**VIGÉSIMA NOVENA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACION Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:**

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

**ALIANZA** aplicará, durante toda la vigencia del CONTRATO al **FIDEICOMITENTE**, a sus cesionarios, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del CONTRATO, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

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

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

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

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

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

**TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO**

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES**

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

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

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE**

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

**TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL**

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

**TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS**

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

**TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD**

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

**TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA**

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

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

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





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

### TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

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

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

### TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

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

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

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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

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

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

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecanica, digital o electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día quince (15) de marzo de dos mil veintidós (2022)

EL FIDEICOMITENTE

**NATALIA VÁSQUEZ BUSTAMANTE**  
Representante Legal  
PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S.

ALIANZA



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

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





**PROYECTO RESERVA CENTRAL**

<b>ACUERDO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN RESERVA CENTRAL ETAPA 2</b>			
<b>1</b>	<b><u>La Fiduciaria</u></b>	<b>Alianza Fiduciaria S.A.</b> , identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por Juan Carlos Castilla Martínez mayor de edad domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá, obrando en su calidad de Suplente de Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.	
		<b><u>Dirección</u></b>	Carrera 15 No. 82-99
		<b><u>Ciudad</u></b>	Bogotá
		<b><u>Correo Electrónico</u></b>	jcastilla@alianza.com.co
<b>2</b>	<b><u>El Fideicomitente</u></b>	<b>Promotora de Proyectos Central S.A.S.</b> identificada con NIT. 901.217.938-4, representada en este acto por Natalia Vásquez Bustamante, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía 43.626.548 de Medellín, obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizada para celebrar el presente contrato, de acuerdo con acta No. 11 del 23 de febrero de 2022 de la asamblea de accionistas.	
		<b><u>Dirección</u></b>	Calle 93B No. 18-12
		<b><u>Dirección</u></b>	Bogotá D.C.
		<b><u>Correo Electrónico</u></b>	nvasquez@moyua.co
<b>3</b>	<b><u>Proyecto</u></b>	Proyecto inmobiliario que estará conformado, por un estimado entre cuarenta (40) y cincuenta y cinco (55) unidades de apartamentos, comercializados en una (1) etapa.	
<b>4</b>	<b><u>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</u></b>	Doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por una vez por el mismo tiempo automáticamente.	
<b>5</b>	<b><u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u></b>	Corresponde al periodo dentro del cual el FIDEICOMITENTE, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, debe adelantar la construcción del PROYECTO, el cual se encuentra señalado en el presente contrato.	
<b>6</b>	<b>FONDO DE INVERSION COLECTIVA</b>	<b>TAG_NUMERO_ENCARGO</b>	
<b>7</b>	<b>Etapa del PROYECTO</b>	<b>ÚNICA</b>	
<b>8</b>	<b><u>ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTES DEL PROYECTO</u></b> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	<b>Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE</b> <b>Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE</b> <b>Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO</b> <b>Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada:</b> <b>TAG AREA CONSTRUIDA APROXm²</b> <b>Incluye muros y buitrones.</b> <b>Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m²</b> <b>Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes</b> <b>Características del inmueble: descritas en el anexo 1.</b>	
<b>9</b>	<b><u>Clausulas limitativas a los derechos de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)</u></b>	<b><u>Cláusula Segunda – (Declaraciones Generales del (de los) ADQUIRIENTE(S) Adherente(s))</u></b> <b><u>Cláusula séptima – (Derechos y obligaciones Generales del (de los) ADQUIRIENTE(S) Adherente(s))</u></b> <b><u>Cláusula décima séptima – (Derechos del (de los) Adquiriente(s) Adherente(s))</u></b> <b><u>Cláusula vigésima octava – (Derechos de la Vinculación)</u></b>	

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



**INFORMACIÓN DE EL (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**

ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

El (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** identificados en la caratula del presente contrato, se encuentra(n) interesado(s) en adquirir la unidad inmobiliaria señalada en la caratula, para cuyos efectos celebran el presente "**CONTRATO DE ADHESIÓN**") autorizo(amos) irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes cláusulas previa mención de los siguientes,

**ANTECEDENTES:**

1. Que el **FIDEICOMITENTE** tiene planificado el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo enunciado en la caratula del presente documento, sociedad que en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable constitutivo del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2 ostenta la condición de gerente del Proyecto, quien desarrollará bajo su exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa **EL PROYECTO**.
2. Que mediante documento privado de fecha quince (15) de marzo de dos mil veintidós (2022) se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2 a través del cual se llevará a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Que el contrato fiduciario tiene por objeto que **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA** y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, junto con su correspondiente documentación, para que de esta manera el **FIDEICOMITENTE** lleve a cabo la construcción del **PROYECTO** y, a su culminación, transfiera el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado(s) en la carátula del presente documento a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**.
4. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
5. El (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** suscribe(n) el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** para efectos de vincularse al **FIDEICOMISO**, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar en su totalidad.
6. Que el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** se vincula(n) como tal(es) al mencionado **FIDEICOMISO**, en virtud de la designación que le(s) hace el **FIDEICOMITENTE**, con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE** le(s) haga entrega material de el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** cuyo(s) número(s) y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO** le(s) efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicho(s) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** en los términos previstos en el presente contrato.
7. Para los anteriores efectos, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** suscribe(n) el presente acuerdo, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente acuerdo se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
8. El **FIDEICOMITENTE** contrae con el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con el **FIDEICOMITENTE** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



**DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA Y FASE POSTCONSTRUCTIVA**

**CLAUSULA PRIMERA. Definiciones.**

- 1.1. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el presente documento.
- 1.2. **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S):** Son las personas naturales o jurídicas indicadas en la caratula del CONTRATO DE ADHESIÓN quienes adquirirán dicha condición una vez se dé cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO.
- 1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Es el **FIDEICOMITENTE**.
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponde a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**.
- 1.5. **EI FIDEICOMITENTE:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.6. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE**, quien en virtud de la celebración de este contrato desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única y exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **FIDEICOMITENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**.
- 1.7. **CONTRATO:** Corresponde al contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO**.
- 1.8. **FIDEICOMISO:** Corresponde al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el **FIDEICOMITENTE** y **ALIANZA**, con la finalidad de adelantar el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo previsto en el **CONTRATO**, denominado **FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2**.
- 1.9. **FIDEICOMISO LOTE:** Corresponde al Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Quinta Paredes 2, voceado y administrado por Alianza Fiduciaria S.A., el cual ostenta la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 1.10. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.11. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 1.12. **PROYECTO:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.13. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO** y el **FIDEICOMISO LOTE** realizará la transferencia jurídica del **PROYECTO** a favor de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, en vigencia del **FIDEICOMISO** conforme lo previsto en el **CONTRATO**, el cual corresponde a "**transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil**".
- 1.14. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN**, en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

**CLAUSULA SEGUNDA. DECLARACIONES GENERALES DE EL (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S):**

Con la suscripción del presente el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) expresamente:

1. Que recibió(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



2. Que fue(ron) informado(s) que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el CONTRATO, el reglamento del FONDO se encuentran a disposición de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) y pueden consultarse en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
3. Que le(s) fue informado que **ALIANZA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).
4. Que fue(ron) informado(s) sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En virtud de lo anterior, declara(n) conocer y aceptar que en caso de existir alguna queja o reclamación puede(n) contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).
5. Que fue(ron) informado(s) que el **ACUERDO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.
6. Que conoce(n) y acepta(n) que la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.
7. Que conoce(n) y acepta(n) que con ocasión del Acuerdo IGA (intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que ALIANZA ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, asume(n) la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** o a sus beneficiarios finales, su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** esté(n) obligado(s) a tributar en Estados Unidos, tiene(n) que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa(n), para lo cual debe(n) remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.  
Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.  
En su condición de FFIs, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacción.
8. Que recibirá(mos) comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona en la caratula del presente documento.
9. Que anexo al **ACUERDO DE ADHESIÓN** se encuentra el formulario de **VINCULACIÓN** debidamente diligenciado a través del mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biometricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la FIDUCIARIA, y manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
10. Que conoce(n) y acepta(n) que en el evento en que el FIDEICOMITENTE se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el **CONTRATO** queda sujeto a los efectos

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.

11. Que con la suscripción digital o por cualquier medio, del CONTRATO DE ADHESIÓN, en calidad de AQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), acepta(n) los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.
12. Que el punto de equilibrio del PROYECTO fue establecido directamente por el **FIDEICOMITENTE**, sin participación de ALIANZA, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.
13. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una PROMESA DE COMPRAVENTA, y que ALIANZA como sociedad, como administradora del CONTRATO no es parte en documentos adicionales que el **FIDEICOMITENTE** suscriba con el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S).
14. Que conoce(n) y acepta(n) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula sexta posterior.
15. Que conoce(n) y acepta(n) que por la suscripción de cada registro de cesión del ACUERDO DE ADHESIÓN se causará una comisión a favor de ALIANZA equivalente a 0.5 SIMIVLV, la cual estará a cargo de el (los) ADQUIRENTES ADHERENTES.
16. Que conoce(n) y acepta(n) que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción, promoción para la comercialización, enajenación de inmuebles, ni construye directa o indirectamente y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** y (iii) será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así como suministrar todos los recursos necesarios para realizar el PROYECTO.
17. Que conoce(n) y acepta(n) que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).
18. Que autoriza(n) al **FIDEICOMITENTE** para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el FIDEICOMISO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO, si así lo acuerda con la FIDUCIARIA, en cuyo caso desde ahora autoriza(n)(amos) a transferir información propia de la VINCULACIÓN a la fiduciaria cesionaria.
19. Que conoce(n) y acepta(n) que aquellas modificaciones que alteren de manera material las CONDICIONES DE GIRO definidas en el CONTRATO, los derechos como ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), la descripción del PROYECTO o la parte **FIDEICOMITENTE** del CONTRATO, debiera ser aprobado por el (los) ADQUIRENTES ADHERENTES, previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, salvo que corresponda al 10% de la descripción del proyecto .
20. Que conoce(n) y acepta(n) que el ACUERDO DE ADHESIÓN contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
21. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del **FIDEICOMITENTE**.
22. Que conoce(n) y acepta(n) que la inversión realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del FONDO, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en cabeza de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), mientras sea(n) beneficiario(s) de los mismos.
23. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios del **FIDEICOMITENTE** capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la FIDUCIARIA invertirá los aportes entregados. Así mismo, dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA se encuentran expuestas al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
24. Que conoce(n) y acepta(n) que la FIDUCIARIA solicitará periódicamente a el (los) **FIDEICOMITENTES** y al ADQUIRENTE ADHERENTES la actualización de los datos aquí indicados y que el (los) **FIDEICOMITENTES** o ADQUIRENTES ADHERENTES deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



- para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.
25. Que por la suscripción del presente documento, la FIDUCIARIA acepta la vinculación de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) al CONTRATO, y faculta(n) a la FIDUCIARIA para poner a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO los dineros entregados y administrados en el FONDO junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
  26. Que conoce(n) y acepta(n) que ALIANZA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
  27. Que conoce(n) y acepta(n) que La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entregue(n) el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) en el Fondo Abierto Alianza.
  28. Que conoce(n) y acepta(n) que ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
  29. Que ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al FIDEICOMITENTE, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. De igual manera que está expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante toda la vigencia del CONTRATO DE ADHESIÓN.
  30. Que conoce(n) y acepta(n) que para todos los efectos, ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada periodo semestral calendario.
  31. Que ha(n) sido plenamente informado(s), de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sobre las consecuencias que le(s) puede acarrear un desistimiento unilateral y, adicionalmente, que ha(n) obtenido las explicaciones e información que le ha(n) solicitado al FIDEICOMITENTE y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del CONTRATO, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.
  32. Que conoce(n) y acepta(n) que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE, y que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las CONDICIONES GIRO.
  33. Que conoce(n) y acepta(n) que el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) o del mismo FIDEICOMITENTE, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  34. Que conoce(n) y acepta(n) que en el evento en que el FIDEICOMITENTE instruya a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.
  35. La cesión de las calidades de FIDEICOMITENTE o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa autorización de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) durante cualquier fase del PROYECTO, para que éste (éstos) pueda(n) manifestar su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá(n) desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



**CLÁUSULA TERCERA.** Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del **CONTRATO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE** y el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**.
5. Por incumplimiento de EL (LOS) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** en la entrega de los aportes indicados en este contrato, por un plazo mayor a 60 días, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito al **FIDEICOMITENTE** respecto de la mora de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, y EL **FIDEICOMITENTE** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
6. Por encontrarse el el **FIDEICOMITENTE** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria pactada en el **CONTRATO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. Cuando el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** no cumpla(n) con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.
9. La muerte de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, o de uno de ellos si fueren varios, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.
10. Cuando llegado el momento de escriturar el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado(s) en la parte inicial del **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** no acredite(n) o no cuente(n) con el crédito que financiará la adquisición de dicho(s) activo(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Durante la vigencia del presente contrato el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** y el **FIDEICOMITENTE** han pactado de manera libre, consciente y voluntaria el acuerdo por desistimiento regulado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** fijada más adelante. Las sanciones en dinero a que se refiere dicho acuerdo, serán descontadas, en aquellos casos que aplique, de los dineros entregados por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **FIDEICOMITENTE**; los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ocurrida la terminación del **CONTRATO DE ADHESIÓN** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** (después de los descuentos a que hace referencia el párrafo anterior), serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Durante la vigencia del **FIDEICOMISO** y con posterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA**. En caso de insuficiencia de recursos en el **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** desistido(s) menos la suma correspondiente a las sanciones, con el fin de que **ALIANZA** proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el **FIDEICOMITENTE**, a devolver tales recursos a el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**. Salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** en cuyo caso no habrá lugar al cobro de la sanción.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Transcurrido un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria a la cual me

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



(nos) deben transferir los recursos, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que aperture en el FONDO una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

**CLÁUSULA CUARTA.** EL (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE y aceptación de ALIANZA. El cesionario, en todo caso, deberá surtir el proceso de VINCULACIÓN.

**CLÁUSULA QUINTA. Notificaciones:** Para todos los efectos que se deriven del CONTRATO DE ADHESIÓN, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que se encuentra al inicio. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**CLÁUSULA SEXTA. Actualización de Información.** Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, EL (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) se obliga(n) a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el CONTRATO DE ADHESIÓN, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del CONTRATO DE ADHESIÓN a el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), y a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del CONTRATO DE ADHESIÓN, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

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

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

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

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

**CLÁUSULA SÉPTIMA. Derechos y obligaciones Generales de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S):**

**7.1. Derechos:** Además de los derechos consagrados a su favor en otros apartes del CONTRATO DE ADHESIÓN a el (los) ADQUIRIENTES ADHERENTES les corresponden los siguientes **derechos generales**;

- i. Que la Fiduciaria le(s) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



- ii. Ser notificado(s) y otorgar su aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las CONDICIONES DE GIRO definidas en el CONTRATO, sus derechos como ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), la descripción del PROYECTO (en tanto que la modificación supere el 10% de las unidades del PROYECTO) o la parte FIDEICOMITENTE del CONTRATO, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio en la FASE PREOPERATIVA, y a que se le(s) entregue el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.

**7.2 7.2 Obligaciones:** Además de las obligaciones consagradas en otras cláusulas del CONTRATO DE ADHESIÓN, constituyen obligaciones generales de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** las siguientes:

- i. Realizar los aportes a los que se obliga(n) en el cuadro de aportes anexo al presente acuerdo, únicamente al FONDO, en los plazos y montos establecidos. (Anexo 2).
- ii. Diligenciar la información para vincularse a ALIANZA y actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- iii. Las demás establecidas en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
- v. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato. con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga(n) 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 CONTRATO DE ADHESIÓN, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- vi. Obtener previamente aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al FONDO.
- vii. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE que éste establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición de el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO. Queda entendido que ni el FIDEICOMISO o ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE y el (los) ADQUIRENTES ADHERENTES.
- viii. Abstenerse de entregar recursos al FIDEICOMITENTE como consecuencia de la prohibición del FIDEICOMITENTE de recibir recursos de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) establecida en el CONTRATO.

**7.3 Obligaciones de la FIDUCIARIA:**

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial de el (los) ADQUIRIENTES ADHERENTES, los cuales realizara(n) de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. La FIDUCIARIA recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente y exista la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. Hasta tanto no se formalice en debida forma la VINCULACIÓN con ALIANZA de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), el FIDEICOMITENTE se abstendrá de entregar tarjetas de recaudo, por lo que en el evento en el que la FIDUCIARIA detecte que se han depositado recursos de terceros no vinculados será una causal para terminar inmediatamente el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
2. Informar a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, en caso que no se acrediten las CONDICIONES DE GIRO en el término establecido para ello (incluida la prórroga -si es del caso-), y restituir a favor o poner a disposición de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) los recursos por él (ellos) entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el FONDO.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



3. Informar a el (los) **AQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE**, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones sobre la destinación de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
4. Las demás previstas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y en el **CONTRATO**.

### **7.3 Obligaciones del FIDEICOMITENTE:**

1. Se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, durante toda la vigencia del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y del **CONTRATO**.
2. Las demás previstas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y en el **CONTRATO**.

**CLÁUSULA OCTAVA. Estipulaciones Verbales:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el cual constituye un acuerdo completo, total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**CLÁUSULA NOVENA. MÉRITO EJECUTIVO:** En razón a que el **CONTRATO DE ADHESIÓN** contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor del **FIDEICOMISO** y a cargo de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

**CLÁUSULA DÉCIMA.** El (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** autoriza(n) a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

### **DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.** El objeto del **CONTRATO DE ADHESIÓN** consiste en la vinculación de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** a la fase de preventas del **PROYECTO** prevista en el **CONTRATO** para la adquisición de el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado(s) en el encabezado de **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y que la **FIDUCIARIA** administre los recursos existentes en la participación individual constituida en el **FONDO** a nombre de el (los) **ADQUIRIENTES ADHERENTE(S)**. Lo anterior, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** cumpla las **CONDICIONES DE GIRO**, momento a partir del cual los recursos serán puestos a disposición el **FIDEICOMITENTE** en su condición de **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de tales recursos, quien podrá disponer de ellos junto con sus rendimientos; las **CONDICIONES DE GIRO** deben cumplirse dentro del plazo de duración establecido en la carátula del **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dada la estructura del esquema fiduciario, el **CONTRATO DE ADHESIÓN** hace parte integral del **CONTRATO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO:** El **FIDEICOMISO** que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual se vincula(n) el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN**, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en el **CONTRATO** y en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el **FIDEICOMITENTE**, (II) los recursos entregados por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, los cuales serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 (III) Los recursos que suministren los demás adquirientes adherentes que se vinculen al **FIDEICOMISO**; (IV) los rendimientos que produzcan los recursos del **FIDEICOMISO**; (V) Los recursos provenientes de los créditos otorgados al **FIDEICOMISO**. (VI) El inmueble sobre el cual se ha de desarrollar el **PROYECTO** una vez se surta el proceso de **INTEGRACIÓN** del **FIDEICOMISO** con el **FIDEICOMISO LOTE**, de acuerdo con lo establecido en el **CONTRATO**....

Para todos los efectos, los recursos dinerarios que el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** se entienden como bienes asociados al **CONTRATO** hasta tanto la **FIDUCIARIA**: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** propietario(s) de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DE GIRO.** Corresponde a las condiciones a ser acreditadas por el **FIDEICOMITENTE** dentro del término dispuesto en la duración de la caratula del **CONTRATO DE ADHESIÓN** y del **CONTRATO**, y que corresponden a las siguientes respecto de las cuales la **FIDUCIARIA** validará e informará su cumplimiento:

<p><b>Condiciones jurídicas del PROYECTO</b></p>	<p>Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el <b>PROYECTO</b> se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior podrá realizarse de alguna de las siguientes maneras:</p> <p>(i) Que en el FIDEICOMISO LOTE se haya adquirido o haya sido aportado de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el INMUEBLE y que los fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucciones irrevocables que: (A) que los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE sean registrados irrevocablemente a favor del presente FIDEICOMISO, en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO y (B) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto en el literal (D) posterior, (C) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (D) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO, (E) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores (ii) la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE o a través de un vehículo en el cual el mismo FIDEICOMITENTE sea el controlante;</p> <p>La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia del INMUEBLE a este FIDEICOMISO o al FIDEICOMISO LOTE, en los términos del CONTRATO, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a <b>ALIANZA</b>.</p> <p>La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el <b>PROYECTO</b>, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del <b>PROYECTO</b>, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los <b>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</b> a los <b>ADQUIRIENTES ADHERENTES</b>.</p>
<p><b>Condiciones Técnicas:</b></p>	<p>La existencia y entrega a <b>ALIANZA</b> de la licencia de construcción del <b>PROYECTO</b> debidamente ejecutoriada y vigente cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO LOTE.</p> <p>La existencia y entrega a <b>ALIANZA</b> del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del <b>PROYECTO</b>, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>La entrega a <b>ALIANZA</b> de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del <b>PROYECTO</b> debidamente suscrita por el representante legal del <b>FIDEICOMITENTE</b>, y certificada por el <b>INTERVENTOR</b></p> <p>La presentación a <b>ALIANZA</b> de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el <b>FIDEICOMITENTE</b>, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del</p>

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

	<b>PROYECTO</b> , teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en el CONTRATO. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el <b>FIDEICOMISO</b> .
<b>Condiciones Financieras</b>	<b>ACUERDOS DE ADHESIÓN</b> que representen la adquisición de por lo menos el setenta por ciento (70%) de las unidades privadas definitivas que conforman el <b>PROYECTO</b> , junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los <b>ADQUIRIENTES ADHERENTES</b> en el <b>FONDO</b> , en las cuales designen al <b>FIDEICOMITENTE</b> como <b>BENEFICIARIO CONDICIONADO</b> de los recursos en el evento que éste último cumpla con las <b>CONDICIONES DE GIRO</b> . Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las <b>CONDICIONES DE GIRO</b> los <b>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</b> que el <b>FIDEICOMITENTE</b> se haya reservado para sí. El referido <i>porcentaje</i> ha sido establecido por el <b>FIDEICOMITENTE</b> , quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del <b>PROYECTO</b> . i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la <b>FIDUCIARIA</b> la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito.
<b>Otros</b>	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los <b>ADQUIRIENTES ADHERENTES</b> que son tenidos en cuenta con los <b>ACUERDOS DE ADHESIÓN</b> que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al <b>ENCARGO FIDUCIARIO</b> en virtud de lo establecido en sus <b>ACUERDOS DE ADHESION</b> . La designación del <b>INTERVENTOR</b> del <b>PROYECTO</b> Que el <b>FIDEICOMITENTE</b> haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el <b>CONTRATO</b> .

**PARÁGRAFO:** Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** y **ALIANZA** procederá a informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor **FIDEICOMITENTE**, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones sobre la destinación de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Así mismo, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** accederá a los rendimientos producidos por los recursos aportados por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:** En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, el **FIDEICOMITENTE** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones; en dicho caso el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** podrá(n) optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**. Si decide(n) no continuar con la vinculación, podrá(n) retirarse del **CONTRATO** sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** La **FIDUCIARIA** está autorizada para descontar la comisión prevista para ella en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del **FONDO**, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** El **FIDEICOMITENTE** directamente puede desistir del negocio a el(los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTES** si: presentan mora en la entrega de los aportes por un término superior a sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1, en cuyo caso habrá aplicación a las sanciones establecidas en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: DERECHOS DE EL (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S):** En adición a los derechos que a su favor se establecen en otras cláusulas del **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** tienen derecho:

1. Una vez el **FIDEICOMITENTE** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, a que se les informe de tal circunstancia y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE**.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



2. En caso de que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido para el efecto, a que le(s) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

**CONDICIÓN SUSPENSIVA:**

**El presente CAPITULO empezará a regir una vez el FIDEICOMITENTE acredite ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.**

**CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: VINCULACIÓN:** Una vez se acredite por el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto a la entrega de los aportes o sumas previstos en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** adquirirá(n) la calidad de tal(es) con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del **CONTRATO**. Por lo tanto, lo que a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le(s) será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMISO LOTE** sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** descrito(s) en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; lo anterior, siempre y cuando el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** haya(n) realizado los aportes de las sumas de dinero a que se obliga(n) en virtud del **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia el **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** es provisional; la definitiva sera la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distntal o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** no adquirirá(n) el carácter de **FIDEICOMITENTE**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula(n) tiene establecidas para **EL FIDEICOMITENTE**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, siempre y cuando se encuentren al día en los aportes a los que se obliga(n) en virtud del **CONTRATO DE ADHESIÓN**, tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** el derecho de dominio y la posesión de el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** señalado(s), cuya descripción detallada, al igual que sus especificaciones generales de construcción de ésoas como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de el (los) mencionado(s) activo(s) aparecen en los anexos y en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES** que se entiende parte integrante del **CONTRATO DE ADHESIÓN**, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**. El (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** aceptan desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y de el (los) activo(s) señalado(s), puede sufrir variaciones, no obstante lo cual el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones de planos de ventas correspondientes a el (los) mencionado(s) activo(s), el **PROYECTO** y sus zonas comunes, que sean presentados en pancartas, afiches, maquetas, vallas, brochures, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el (los) activo(s) objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** de el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** que le(s) corresponda(n) a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTE**.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 875 de 2001, respecto del cual queda(n) en un todo sujeto(s), y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El **FIDEICOMITENTE** garantiza a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera **EL PROYECTO**, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso el **FIDEICOMITENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** descrito(s) en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de el (los) mencionado(s) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL **FIDEICOMITENTE** podrá establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** pretendan introducir por su cuenta a el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** que les corresponda. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y la forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 100% de la estructura del **PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por el **FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

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

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Al momento en que los recursos entregados por el(los) **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en desarrollo del **CONTRATO DE ADHESIÓN** sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE** en virtud de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, el(los) **ADQUIRIENTES ADHERENTES** serán registrado(s) como **ADQUIRIENTES ADHERENTES** de la fase constructiva del **FIDEICOMISO** a través de la cual el **FIDEICOMITENTE GERENTE** lleva a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** de el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a la que se refiere el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, establecerá que dicha transferencia se hace como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le(s) corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal; la escritura será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE** y por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** o por sus cesionarios registrados en **ALIANZA**, en la fecha y notaría que informe el **FIDEICOMITENTE** a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, de acuerdo con lo previsto en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, siempre y cuando (i) el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del **CONTRATO DE ADHESIÓN** y así sea informado a la **FIDUCIARIA**, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe(n) entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**; (ii) el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** acrediten haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes; (iii) que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE**; (iv) se encuentre registrado el

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** en virtud de la cual se deriva(n) el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

No obstante, la firma de la escritura pública a que se refiere la presente cláusula podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del **FIDEICOMITENTE** y de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE** le(s) conceda.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia en la fecha indicada, y **EL FIDEICOMITENTE** entregará el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** en la misma fecha de la escritura o en la que en su momento se acuerde, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o del **FIDEICOMITENTE**, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE**, de sus contratistas o proveedores, cierre de obras por términos prolongados en virtud de situaciones de orden público o confinamientos decretados por las autoridades competentes, que impidan el ingreso a la obra. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La escritura pública de transferencia será firmada fuera del Despacho Notarial por el representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** se obliga(n) a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO**, en el evento en que el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le(s) sea entregada, registro que debe(n) acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE** de la boleta de entrada a registro. En todo caso, el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** autoriza(n) al **FIDEICOMITENTE** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante la Notaría y la Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE** informará a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE** el valor aproximado de dichos gastos, los cuales debe(n) entregar el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** con al menos cinco (5) días de antelación al de la fecha de la escritura pública de transferencia; una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, el **FIDEICOMITENTE** entregará a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** los comprobantes de los pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos, restituyendo los recursos recibidos en exceso, o solicitando el valor faltante a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, quien(es) los deberá(n) entregar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recepción de los recibos. El no suministro de los recursos para llevar a cabo los trámites en la forma establecida, acarreará el cobro de la sanción establecida en la presente cláusula.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** debió (debieron) comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al 20% del valor del inmueble.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



Adicionalmente, el incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de ALIANZA, sea prueba plena del monto de la obligación.

**PARÁGRAFO SEXTO:** De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO a favor de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S), **FIDEICOMITENTE** deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** El (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) conoce(n) y acepta(n) que aún después de que las haya(n) sido entregado(s) el (los) ACTIVOS INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO, el FIDEICOMITENTE debe realizar todos los actos necesarios para la culminación del PROYECTO, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO, por lo cual no podrán negarse a permitir el desarrollo de tales actividades.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: ENTREGA DE EL (LOS) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO:** La entrega real y material de el (los) activos mencionado(s) la efectuará directamente el **FIDEICOMITENTE** a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** en la fecha indicada por aquél, de acuerdo con lo previsto en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para ello en el **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en acta suscrita por el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) y un representante del **FIDEICOMITENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) ha(n) recibido el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO que le(s) corresponde(n) y que **FIDEICOMITENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) no comparece(n) a recibir el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo(s) sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste(os) se tendrá(n) por entregado(s). No obstante el Adquirente Adherente podrá presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto de el ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO al cual se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio y/o las instancias judiciales que considere a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la llave de el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO quedará(n) a disposición de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**. Es claro también que, si como consecuencia de la negativa de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) a recibirlos, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso el **FIDEICOMITENTE** ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO será(n) entregado(s) cuando esté(n) provisto(s) de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de el (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S).

**PARÁGRAFO SEXTO:** El (los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por el **FIDEICOMITENTE** y son responsabilidad de éste.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato serán por cuenta de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** y del **FIDEICOMITENTE** por partes

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **FIDEICOMITENTE GERENTE** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**; el faltante, si existiere, será cubierto por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** de acuerdo con lo establecido en la cláusula décimo novena. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** respecto del (de los) cual(es) se vincula el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** serán por cuenta de éste (éstos). Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS:** EL **FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio o hasta la fecha en la que igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO**, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura, en el mismo plazo establecido en el parágrafo quinto de la cláusula Décimo Novena.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: REMUNERACIÓN:** **ALIANZA** cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA** la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del **FIDEICOMISO** y en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA.** La duración de la fase constructiva del **PROYECTO** es de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** prorrogables automáticamente por seis (6) meses adicionales.

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA- DERECHOS DE LA VINCULACIÓN:** El (los) **AQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** por la vinculación que consta en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, tiene los siguientes derechos especiales una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**:

1. A ser registrado(s) como acreedor(es) beneficiario(s) del **FIDEICOMISO** en virtud de los aportes realizados en calidad de **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** en vigencia del **FIDEICOMISO**.
2. A que le(s) sea transferido el derecho de dominio de el(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMISO LOTE**, una vez el **FIDEICOMITENTE** haya terminado el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los plazos establecidos para el efecto, y siempre y cuando se encuentre(n) al día en la entrega de los aportes conforme a lo dispuesto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y se haya protocolizado y registrado la **Certificación de Ocupación** en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde al (a los) mencionado(s) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**.

#### **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**

**LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S). ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE ACUERDO POR DESISTIMIENTO Y LAS SANCIONES EN EL CONTENIDAS NO HACEN PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2021 LA RELACIÓN DE CONSUMO ALUDIDA, CONTIENE LAS SIGUIENTES SANCIONES:**

**FIDEICOMITENTE GERENTE Y EL ADQUIRIENTE ADHERENTE pactan el ACUERDO POR DESISTIMIENTO, además de las causales previstas en el presente contrato el presente documento y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, con ocasión de las causales de desistimientos contemplados, autorizo(autorizamos) a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO:**

(1) Si durante la **FASE PREOPERATIVA**, entendida ésta como el periodo de tiempo en el cual el **FIDEICOMITENTE** debe acreditar a la **FIDUCIARIA** las **CONDICIONES DE GIRO** (i) **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** incurre(n) en mora superior a sesenta (60) días en su obligación de aportar los recursos en cualquiera de las fechas establecidas en el Anexo 1, o (ii) **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)** solicita(n) la terminación del **CONTRATO DE ADHESIÓN** (V.gr desiste(n) o se retira(n)), **ALIANZA** de acuerdo con la instrucción que para el efecto imparta por escrito el **FIDEICOMITENTE**, devolverá a **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de dicha instrucción, los recursos que se encuentren en el **FONDO** a nombre de **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)**, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (**GMF**) y una suma igual a diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, a título de pena a favor del **FIDEICOMITENTE**.

(2) Si durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, entendida ésta como el periodo que se inicia con la culminación de la **FASE PREOPERATIVA** durante el cual el **FIDEICOMITENTE** lleva a cabo la construcción del **PROYECTO**: (i) **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)** incurre(n) en mora superior a sesenta (60) días en su obligación de aportar los recursos al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las fechas establecidas en el Anexo 2, y/o (ii) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** solicita(n) la terminación del **CONTRATO DE ADEHESIÓN** (V.gr desiste(n) o se retira(n) del **CONTRATO**), y así lo acepta el **FIDEICOMITENTE**, y/o (iii) **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)** no tramita(n) oportunamente o le(s) es negado el crédito de largo plazo con el cual de acuerdo con el Anexo 1 iba(n) a terminar de pagar el valor del inmueble **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)**, y/o (iv) **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)** no firma(n) la escritura pública de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el **FIDEICOMITENTE** le(s) requiera para tal fin; en todos estos eventos **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la instrucción que para el efecto imparta por escrito el **FIDEICOMITENTE**, devolverá a **EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S)** los recursos aportados previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



(GMF) y una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, a título de pena a favor del FIDEICOMITENTE, pero, en este evento, EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S) deberá(n) esperar por la devolución respectiva hasta que se haya vinculado un tercero al CONTRATO con relación a el (los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) a que se refiere el CONTRATO DE ADHESIÓN mediante la suscripción del respectivo documento de vinculación, y que este último aporte los recursos dinerarios necesarios para realizar la correspondiente devolución.

(3) Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S) instruye(n) a la FIDUCIARIA, a fin de que en caso de que no complete(n) la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice(n), el porcentaje correspondiente a la pena por retiro equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble se girará a EL FIDEICOMITENTE, a título de pena por retiro y por tanto, se entenderá incumplido el CONTRATO DE ADHESIÓN.

**PARÁGRAFO:** La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso de que el incumplimiento de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del FIDEICOMITENTE o de la FIDUCIARIA, de conformidad con el CONTRATO al cual se vincula(n) EL(LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTES(S) con la suscripción del CONTRATO DE ADHESIÓN, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del CONTRATO y del CONTRATO de ADHESIÓN.

En señal de aceptación de los términos y condiciones se suscribe el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

AQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)	IDENTIFICACIÓN
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
Documento Firmado Digitalmente	
<b>LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO RESERVA CENTRAL ETAPA 2</b>	
Documento Firmado Digitalmente	
<b>EL FIDEICOMITENTE</b>	
Documento Firmado Digitalmente	

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



**ANEXO 1**

**VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**

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

**PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO**

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

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

Total de la cuota inicial: TAG\_CUOTA\_INICIAL

Total Financiación: TAG\_CREDITO\_HIPOTECARIO

El presente acuerdo de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

**2.7. FACHADAS**

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

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:  
CERAMICA NACIONAL

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:  
PLACA EN CONCRETO CON IMPERMEABILIZACION

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:  
CONCRETO A LA VISTA

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:  
REJA METALICA CON PINTURA

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:  
TANQUES EN CONCRETO

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 ASCENSOR CON CAPACIDAD PARA 8 PERSONAS
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SUPLENCIA PARCIAL - ZONAS COMUNES ETAPA 1
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ETAPA 1

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
Marco melaminico y hoja entamborada en tablero melaminico

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Marco melaminico y hoja entamborada en tablero melaminico

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco melaminico y hoja entamborada en tablero melaminico

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

MADERA LAMINADA

4.2.2. HALL'S

MADERA LAMINADA

4.2.3. HABITACIONES

MADERA LAMINADA

4.2.4. COCINAS

CERAMICA

4.2.5. PATIOS

CERAMICA EN ZONA DE ROPAS

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

ESTUCO Y PINTURA

4.3.2. HABITACIONES

ESTUCO Y PINTURA

4.3.3. COCINAS

ESTUCO Y PINTURA

4.3.4. PATIOS

ESTUCO Y PINTURA

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

ELECTRICO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

A GAS DE 4 PUESTOS

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

MUEBLE INFERIOR EN MADECOR Y SUPERIOR EN PINTURA POLIURETANO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

EN QUARZTONE

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

ELECTRICO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

CON POCETA EN FIBRA

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

EN TABLERO MELAMINICO BAJO LAVAMANOS

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

EN CERAMICA

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

EN CERAMICA EN CABINA DE DUCHA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

EN VIDRIO TEMPLADO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

SOBRE LAVAMANOS

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

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

Firma representante legal o persona natural

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



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

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA APROBAR LAS TRES ETAPAS DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA CENTRAL EL CUAL SE DESARROLLADA EN DOS (2) EDIFICACIONES SEIS (6) Y SIETE (7) PISOS. UN (1) SOTANO Y SEMISOTANO. PARA CIENTO TREINTA (130) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON CIENTO OCHENTA Y SEIS (186) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, VEINTISEIS (26) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE CUPOS CINCO (5) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y OCHENTA Y UN (81) BICICLETEROS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 22BIS 45 51 / AC 22 45 50 con Chip(s) AAA0182CTNN / AAA02110SXR y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C1786779 / 50C1758466 en el lote 017 Y 020, manzana 024 de la urbanización LUISITA (Localidad TEUSAQUILLO), Titular(es): PROMOTORA DE PROYECTOS CENTRAL S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE 1 (UNO) Y LOTE (DOS) 2 (CC/NIT 901217938-4) Rep. Legal ALMONACID RONDON DIANA CAROLINA (CC/NIT 52690372). Constructor Responsable: SALDARRIAGA ESCOBAR JESUS ERNESTO cc. 6314326 Mat. 2474 ANR

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No:107 (QUINTA PAREDES)	SEC. NORM: 2-USOS: 1 EDIFIC. A	
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	URBANISTICA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE ALUVIAL 200 /

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO										
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS		Sec. demanda:	B	Sistema:	Loteo Individual
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIV/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estralo:	4		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	130	186	26	81				
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)										

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

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

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (27) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (4) / PLANOS ESTRUCTURALES (131) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

**6. PRECISIONES**

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SENALADO EN TITULOS. 2. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD SEGUN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 Y 1801 DE 2015. 3. EL PROYECTO SE ACOGE AL LO SENALADO EN EL PARAGRAFO 5 DEL ARTICULO 17 DEL DECRETO 080 DE 2016 EN EQUIPARACION DE ALTURA CON LAS EDIFICACIONES VECINAS QUE CUENTAN CON 7 PISOS. 4. EL PREDIO ACREDITO EL PAGO DE LA PARTICIPACION POR PLUSVALIA MEDIANTE RECIBOS No. 0000000127 Y 0000000129 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DE HACIENDA. 5. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 -CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 6. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J, K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO ING. RICARDO OSWALDO LAVERDE ULLOA.

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

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

**APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Dirección de Urbanismo	FIRMA CURADORA
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>

	<b>ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	GINA
	Curador urbano 3	<b>11001-3-21-112</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-3-22-0976</b>		<b>20-Aug-2021</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORIA: IV	
<b>02 MAY 2022</b>	<b>19 JUL 2022</b>		
Dirección: AC 22 45 50(ACTUAL) / CL 22BIS 45 51(ACTUAL)			

### 7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320002148	2022-04-22	18295.5	\$649.783.000.00

### 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

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

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.

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

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

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

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

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

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

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

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

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

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